

IDENTIFIKASI PENERAPAN AKAD DALAM PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH PADA BANK MUAMALAT DAN BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH CABANG MALANG

SKRIPSI

Disusun oleh :

RAHMAD FIKRI

145020501111052

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Meraih Derajat Sarjana Ekonomi**



**JURUSAN ILMU EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG
2018**

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

Identifikasi Penerapan Akad Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Bank Muamalat Dan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang

Yang disusun oleh :

Nama : Rahmad Fikri
 NIM : 145020501111052
 Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya
 Jurusan : S-1 Ilmu Ekonomi
 Program Studi: Ekonomi Islam

telah dipertahankan di depan Dewan Penguji pada tanggal **10 Desember 2018** dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima.

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

1. Yenny Komitasari, SE., ME.
 NIP. 2015078810012001
 (Dosen Pembimbing)
2. Moh. Athoillah, SE., ME.
 NIP. 2016058411211001
 (Dosen Penguji I)
3. Anas Budiharjo, S.H.I., MA.
 NIP. 2016078505091001
 (Dosen Penguji II)



Signatures of the examiners:

1. Yenny Komitasari, SE., ME. (Signature)

2. Moh. Athoillah, SE., ME. (Signature)

3. Anas Budiharjo, S.H.I., MA. (Signature)

Malang, 12 Desember 2018
 Ketua Program Studi
 Ekonomi Islam,

(Signature)

Arif Hoetoro, SE., MT., Ph.D.
 NIP. 197009221995121002

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi dengan judul :

**Identifikasi Penerapan Akad Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada
Bank Muamalat Dan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang**

Yang disusun oleh :

Nama : Rahmad Fikri
NIM : 145020501111052
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya
Jurusan : S-1 Ilmu Ekonomi
Konsentrasi : Ekonomi Islam

Disetujui untuk diajukan dalam Ujian Komprehensif.

Ketua Program Studi
Ekonomi Islam,



Arif Hoetoro, SE., MT., Ph.D
NIP. 197009221995121002

Malang, 16 November 2018
Mengetahui,
Dosen Pembimbing,



Yenny Komitasari, SE., ME.
NIP. 2015078810012001

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Rahmad Fikri
Tempat, tanggal lahir : Kotabumi, 26 Juni 1996
NIM : 145020501111052
Jurusan : S1 Ilmu Ekonomi
Konsentrasi : Ekonomi Islam
Alamat : Jl. Tapak Siring No. 35 Kota Malang

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa SKRIPSI yang berjudul :

Identifikasi Penerapan Akad Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Bank Muamalat Dan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang

yang saya tulis adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan plagiat atau saduran dari Skripsi orang lain.

Apabila dikemudian hari ternyata pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademis yang berlaku (dicabutnya predikat kelulusan dan gelar kesarjanaannya)

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Mengetahui,
Dosen Pembimbing,



Yenny Kornitasari, SE., ME.
NIP. 2015078810012001

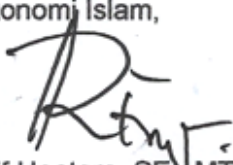
Malang, 12 Desember 2018

Yang membuat pernyataan,



Rahmad Fikri
NIM. 145020501111052

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Ekonomi Islam,



Arif Hoetoro, SE., MT., Ph.D
NIP. 197009221995121002

RIWAYAT HIDUP

RAHMAD FIKRI



Data Pribadi

TTL : Kotabumi, 26 Juni 1996
 Jenis Kelamin : Laki-laki
 Agama : Islam
 Warga Negara : Indonesia
 Status : Belum Menikah
 Alamat : Jl. Raden Intan No. 204 Lampung Utara

Kontak

Telepon : 0895358581719
 Email : rfikri26@gmail.com
 Blog : rhfkr.blogspot.com

Kemampuan

Komputerisasi

MS Word ██████████
 MS Excel ██████████
 MS Power Point ██████████
 Internet ██████████

Kecakapan

Bhs Indonesia ██████████
 Bhs Inggris ██████████

Pengalaman Kerja

Otoritas Jasa Keuangan

Staf Magang Departemen Perlindungan Konsumen 2017

Pendidikan

FORMAL

2014 – Sekarang : Program Studi Ekonomi Islam, Jurusan Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Brawijaya
 2011 – 2014 : SMA Negeri 1 Kotabumi
 2008 – 2011 : SMP Negeri 3 Kotabumi
 2002 – 2008 : SD Negeri 3 Kotaalam

Pengalaman Organisasi

Universitas Brawijaya Malang

Anggota KSR Universitas Brawijaya 2015-Sekarang

Koordinator Divisi Pengabdian Masyarakat KSR Universitas Brawijaya

2016-2017

Pengalaman Kepanitiaan

Universitas Brawijaya Malang

Wakil Ketua Pelaksana Bina Desa KSR Universitas Brawijaya

2016

Otoritas Jasa Keuangan Jakarta

Panitia Seminar Nasional Bidang Edukasi dan Perlindungan Konsumen

2017

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah *Subhanahu Wa Ta'ala* yang telah memberikan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Identifikasi Penerapan Akad Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Bank Muamalat dan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang”. Selama proses penyusunan skripsi ini, penulis menyadari bahwa penyelesaian skripsi ini tidak dapat berjalan dengan baik tanpa dukungan dari banyak pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Keluarga tercinta yang selama ini selalu mendoakan dan meridhoi segala sesuatu yang penulis lakukan di bangku perkuliahan serta memberikan dukungan yang sangat besar sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
2. Dosen pembimbing skripsi, Ibu Yenny Kornitasari, SE., ME., yang selalu memberikan arahan dan dukungan serta membantu dalam penulisan skripsi ini yang insyaAllah dapat bermanfaat bagi berbagai pihak.
3. Dosen penguji skripsi, Bapak Moh. Athoillah, SE., ME., dan Bapak Anas Budiharjo. SHI., MA., yang memberikan saran dan arahan untuk menjadikan penulisan skripsi ini menjadi lebih baik.
4. Bapak Dr.rer.pol. Wildam Syafitri, SE., ME., selaku Ketua Jurusan Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Brawijaya Malang.
5. Bapak Arif Hoetoro, SE., MT., Ph.D., selaku Ketua Program Studi Ekonomi Islam, Jurusan Ilmu Ekonomi dan Bisnis, Universitas Brawijaya Malang.
6. Seluruh Dosen Ilmu Ekonomi Universitas Brawijaya yang telah memberikan ilmu, pengalaman dalam kegiatan belajar mengajar sehingga penulis memperoleh ilmu dan pengetahuan, insyaAllah ilmu tersebut dapat bermanfaat baik bagi penulis.

7. Pimpinan, Kepala Departemen, Staf dan Pegawai Departemen Perlindungan Konsumen dan Departemen Literasi dan Inklusi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Republik Indonesia, yang sangat baik dalam membimbing dan menerima penulis sehingga memperoleh banyak ilmu dan pengetahuan yang terlebih penting adalah pengalaman mengenai jasa keuangan dalam kegiatan Kuliah Kerja Nyata- Profesi (KKN-P).
8. Teman seperjuangan dalam Kuliah Kerja Nyata- Profesi (KKN-P) di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Republik Indonesia, Nindiya Talitha Putri, Vega Sylvania, Ghina Arum Prahesti, Muhammad Farhan Syahbudin, dan Rasyid atas kebersamaan dalam canda dan tawa yang akan selalu terkenang.
9. Seluruh Keluarga Besar Korps Sukarela (KSR) Universitas Brawijaya yang menjadikan wadah dalam mengembangkan potensi dan pengalaman serta menjalin kekeluargaan antar anggota khususnya angkatan diklatsar XXXIV atas kebersamaan dalam segala hal yang tidak akan pernah terlupakan.
10. Teman-teman seperjuangan di Prodi Ekonomi Islam angkatan 2014 akan segala pelajaran dan pengalaman berharha bagi penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Brawijaya Malang.
11. Pihak-pihak lain yang turut terlibat dalam proses penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih memiliki kekurangan. Oleh sebab itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun guna menyempurnakan tulisan ini. Penulis berharap semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Malang, 12 Desember 2018

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Pengesahan	ii
Lembar Persetujuan	iii
Surat Pernyataan	iv
Riwayat Hidup	v
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi	viii
Daftar Tabel	x
Daftar Gambar	xi
Abstrak	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	12
1.3 Tujuan Penelitian	12
1.4 Manfaat Penelitian	12
BAB II KAJIAN PUSTAKA	14
2.1 Aspek Hukum Kredit dalam Fiqh Muamalah, Kredit Pemilikan Rumah dan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah Berdasarkan Prinsip Syariah	14
2.1.1 Tinjauan Hukum Fiqh Muamalah Dalam Jual-Beli Kredit	14
2.1.2 Tinjauan Hukum Fiqh Muamalah Dalam Pembiayaan Multijasa	16
2.1.3 Tinjauan Hukum Kredit Pemilikan Rumah	17
2.1.4 Tinjauan Hukum Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah	19
2.2 Pembiayaan Konvensional atau Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah; Mana Yang Lebih Diminati?	20
2.2.1 Produk Kredit Pemilikan Rumah Konvensional Versus Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah	21
2.2.2 Jenis Bunga Yang Dapat Dikenakan Dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah	23
2.2.2.1 Bunga <i>Floating</i>	23
2.2.2.2 Bunga <i>Fixed</i>	23
2.2.2.3 Bunga <i>Cap</i>	24
2.2.2.3 Bunga <i>Fix</i> dan <i>Cap</i>	24
2.2.3 Jenis-jenis Akad Yang Dapat Digunakan Dalam Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah Dalam Prinsip Syariah	24
2.2.3.1 <i>Murabahah</i>	24
2.2.3.2 <i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik</i>	29
2.2.3.3 <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	31
2.2.4 Perbedaan Akad-akad Dalam Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah dengan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional ...	34
2.2.5 Gambaran Skema Akad <i>Murabahah</i> dengan Akad <i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik</i> Dalam Proses Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah Pada Perbankan Syariah	39
2.3 Penggunaan Akad Dalam Proses Pembiayaan Pada Perbankan Syariah	40
2.4 Landasan Teori Maqashid Syariah	43
2.5 Landasan Teori Kependudukan	45
2.6 Landasan Teori Kebutuhan Manusia	47
2.7 Upaya Pembangunan Ekonomi : Proses dan Pilar Pembangunan Ekonomi	48



2.7.1 Proses Pembangunan Ekonomi	48
2.7.2 Perbankan Sebagai Pilar Pembangunan Ekonomi	49
2.8 Penelitian Terdahulu	50
2.9 Kerangka Berpikir	54
BAB III METODE PENELITIAN	56
3.1 Pendekatan dan Jenis Penelitian	56
3.2 Kehadiran Peneliti	57
3.3 Sumber Data dan Tempat Penelitian	58
3.4 Metode Perolehan Data	58
3.4.1 Studi Pustaka	58
3.4.2 Wawancara	58
3.4.3 Observasi	60
3.4.4 Dokumentasi	61
3.5 Unit Analisis dan Penentuan Informan	61
3.6 Metode Analisis Data	61
3.7 Uji Validitas Data	63
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	66
4.1 Gambaran Umum Obyek Penelitian	66
4.1.1 Sejarah dan Profil Bank Muamalat Indonesia	66
4.1.2 Sejarah dan Profil Bank Tabungan Negara Syariah	73
4.2 Hasil Penelitian dan Pembahasan	79
4.2.1 Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di Bank Syariah	80
4.2.2 <i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik</i>	82
4.2.2.1 <i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik, Apakah Masih Relevan</i> <i>Diimplementasikan?</i>	87
4.2.2.2 <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Sebagai Pengganti Akad <i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik</i>	90
4.2.3 <i>Murabahah</i>	95
4.2.3.1 Penyimpangan Akad <i>Murabahah</i> Dalam Penerapannya ...	99
4.2.4 Perbandingan Akad <i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik, Musyarakah</i> <i>Mutanaqishah</i> dan <i>Murabahah</i>	103
4.3 Ringkasan Hasil Penelitian	107
BAB V PENUTUP	114
5.1 Kesimpulan	114
5.2 Saran	118

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Proyeksi Penduduk Indonesia, 2010-2035 (Ribuan).....	2
Tabel 1.2 Persentase Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri Rumah Tangga Indonesia, 2010-2016 (Persen).....	4
Tabel 1.3 Permintaan Kredit Konsumsi Berdasarkan Jenisnya Tahun 2015-2017 (Persen).....	5
Tabel 1.4 Data Jumlah Penyaluran KPR per Kegiatan Bank.....	7
Tabel 2.1 Landasan Peraturan Bank Indonesia Tentang KPR	18
Tabel 2.2 Landasan Peraturan Menteri Tentang KPR.....	18
Tabel 2.3 Fatwa DSN MUI Tentang Akad Yang Digunakan Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah.....	19
Tabel 2.4 Perbedaan Pembiayaan Konvensional dan Pembiayaan Syariah	21
Tabel 2.5 Perbedaan Antara Akad <i>Murabahah</i> dan Kontrak Kredit.....	35
Tabel 2.6 Perbedaan <i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik</i> dan <i>Leasing</i>	38
Tabel 2.7 Penelitian Terdahulu	51
Tabel 4.1 Informan Penelitian	80
Tabel 4.2 Penyaluran Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah Berdasarkan Akad Yang Digunakan, Desember 2017 (Miliar Rupiah)	81
Tabel 4.3 Pertumbuhan KPR 2017 yoy (Persen)	93
Tabel 4.4 Perbedaan Akad <i>Murabahah</i> , <i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik</i> dan <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	103
Tabel 4.5 Ringkasan.....	108

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Simulasi Perhitungan Pembiayaan <i>Murabahah</i>	35
Gambar 2.2 Simulasi Perhitungan Pembiayaan IMBT	37
Gambar 2.3 Kerangka Berpikir.....	55
Gambar 4.1 Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia.....	68
Gambar 4.2 Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Malang.....	69
Gambar 4.3 Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Malang	75
Gambar 4.4 Skema Produk <i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik</i>	83
Gambar 4.5 Skema Produk <i>Musarakah Muntanaqishah</i>	91
Gambar 4.6 Skema Produk <i>Murabahah</i>	96
Gambar 4.7 Skema Produk <i>Murabahah Bil Wakalah</i>	98



Identifikasi Penerapan Akad Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Bank Muamalat Dan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang

Rahmad Fikri

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya, Malang

Email: rfikri26@gmail.com

ABSTRAK

Pembiayaan Pemilikan Rumah merupakan salah satu produk pembiayaan pada Perbankan Syariah. Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah memiliki tiga jenis akad yang dapat digunakan oleh nasabah, diantaranya skema jual-beli (murabahah), sewa-beli (ijarah atau ijarah muntahiyah bit tamlik) dan syirkah-beli (musyarakah mutanaqishah). Keberagaman serta perbedaan penggunaan skim fiqh dalam pembiayaan pemilikan rumah oleh perbankan syariah di Indonesia memiliki nilai negatif dan positif. Maka dari itu, peneliti ingin mengidentifikasi penerapan akad dalam pembiayaan pemilikan rumah pada Bank Muamalat dan Bank Tabungan Negara Syariah berdasarkan prinsip syariah. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif studi kasus. Hasil dari penelitian akan dianalisis dengan metode ushul fiqh, yaitu berdasarkan Al-Qur'an, hadist dan Fatwa DSN-MUI. Berdasarkan hasil analisis, akad ijarah muntahiyah bit tamlik sementara waktu tidak diterapkan dalam pembiayaan pemilikan rumah pada Perbankan Syariah sebab memiliki beberapa kendala, adapun akad musyarakah mutanaqishah digunakan menggantikan akad ijarah muntahiyah bit tamlik. Akad musyarakah mutanaqishah dirasa lebih relevan dan secara konsep hampir sama dengan akad ijarah muntahiyah bit tamlik, dimana memperoleh keuntungan dari sewa atau ijarah.

Kata kunci: *Pembiayaan Pemilikan Rumah, Akad, Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik, Musyarakah Mutanaqishah, Penerapan Prinsip Syariah*

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Teori penduduk, Malthus menyatakan bahwa jumlah penduduk akan melampaui jumlah persediaan bahan pangan yang dibutuhkan (Mantra, 2000). Malthus sangat prihatin bahwa jangka waktu yang dibutuhkan oleh penduduk untuk berlipat dua jumlahnya sangat pendek, ia menyatakan bahwa apabila tidak dilakukan pembatasan, penduduk cenderung berkembang menurut deret ukur. Sehingga, terjadi ketidakseimbangan antara jumlah penduduk dan persediaan bahan pangan (Mantra, 2000). Artinya, jumlah penduduk yang meningkat dengan cepat menyebabkan permintaan akan sandang, pangan dan papan menjadi meningkat.

Pertumbuhan penduduk adalah perubahan jumlah penduduk di suatu wilayah dalam kurun waktu tertentu dibandingkan kurun waktu sebelumnya. Proyeksi penduduk bukan merupakan ramalan jumlah penduduk tetapi suatu perhitungan ilmiah yang didasarkan pada asumsi dari komponen-komponen laju pertumbuhan penduduk, yaitu kelahiran, kematian, dan perpindahan. Ketiga komponen inilah yang menentukan besarnya jumlah penduduk dan struktur umur penduduk di masa yang akan datang (BPS, 2013). Adapun proyeksi penduduk Indonesia akan dijelaskan pada tabel 1.1 sebagai berikut.

Tabel 1.1. Proyeksi Penduduk Indonesia, 2010-2035 (Ribuan)

Negara	Tahun					
	2010	2015	2020	2025	2030	2035
Indonesia	238.518,80	255.461,70	271.066,40	284.829,00	296.405,10	305.652,40

Sumber : BPS, 2010

Berdasarkan data tabel 1.1 tersebut dapat dilihat bahwa proyeksi jumlah penduduk Indonesia selalu mengalami peningkatan. Pada tahun 2010, proyeksi jumlah penduduk Indonesia sebesar 238,5 juta jiwa. Sementara pada tahun 2015, proyeksi pertumbuhan penduduk meningkat sekitar 7,1% dengan jumlah penduduk sebesar 255,4 juta jiwa. Pada tahun 2020 dan 2025 proyeksi penduduk Indonesia berjumlah masing-masing 271 juta dan 284,8 juta jiwa. Sementara pada tahun 2030, proyeksi penduduk Indonesia sebesar 296,4 juta jiwa dan proyeksi penduduk pada tahun 2035 sebesar 305,6 juta jiwa.

Jumlah penduduk memiliki peran vital dalam pembangunan ekonomi. Salah satu indikator keberhasilan pembangunan suatu negara adalah pertumbuhan ekonomi yang tinggi dan akan berdampak langsung pada pembangunan ekonomi. Pembangunan ekonomi merupakan rangkaian usaha dan kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah suatu negara atau daerah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dari sudut pandang ilmu ekonomi, pembangunan diartikan sebagai upaya meningkatkan pertumbuhan pendapatan per kapita lebih cepat dibandingkan laju pertumbuhan penduduk. Pertumbuhan penduduk selain dapat mendorong pertumbuhan ekonomi, dapat pula menjadi penghambat bagi pertumbuhan ekonomi (Todaro, 2001).

Dalam proses pembangunan ekonomi tidak terlepas dari pertumbuhan ekonomi. Dengan besarnya jumlah pertumbuhan penduduk dapat menjadi tantangan dan potensi untuk dapat meningkatkan pendapatan per kapita. Hal ini dilakukan karena kenaikan pendapatan per kapita mencerminkan perbaikan dalam kesejahteraan masyarakat. Dalam proses untuk mencapai kesejahteraan masyarakat, kebutuhan akan pangan, sandang dan papan harus terpenuhi sebab tiga kebutuhan tersebut merupakan kebutuhan mendasar dalam menjaga keberlangsungan hidup.

Teori hierarki kebutuhan, Maslow menjelaskan bahwa kebutuhan manusia dibedakan dari tingkat terendah hingga terbesar. Tingkatan atau hierarki kebutuhan manusia bisa dijabarkan ke dalam bentuk piramida. Salah satu kebutuhan yang dijelaskan oleh Maslow adalah kebutuhan fisiologis. Kebutuhan fisiologis adalah kebutuhan yang paling dasar manusia untuk mempertahankan keberlangsungan hidupnya. Kebutuhan fisiologis ini berupa kebutuhan makanan, minuman, tempat tinggal, dan keluarga. Tidak diragukan lagi bahwa kebutuhan fisiologis ini adalah kebutuhan yang utama dan mendesak untuk dipenuhi dalam mempertahankan hidup (Maslow, 1984). Salah satunya adalah kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah.

Salah satu permasalahan dari besarnya jumlah pertumbuhan penduduk adalah pemukiman. Pemukiman atau rumah merupakan kebutuhan utama yang harus dipenuhi oleh setiap manusia. Permintaan masyarakat terhadap kepemilikan rumah akan terus meningkat seiring meningkatnya jumlah penduduk. Namun akan timbul masalah ketika besarnya permintaan tidak diimbangi dengan penawaran yang disediakan. Adapun besarnya masyarakat Indonesia yang telah memiliki rumah akan dijelaskan pada tabel 1.2.

Tabel 1.2. Persentase Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri Rumah Tangga Indonesia, 2010-2016 (persen)

Tahun	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Persentase Kepemilikan Rumah Milik Sendiri	80,18	80,89	79,47	80,08	79,77	82,63	82,58

Sumber : BPS, 2016 (diolah)

Berdasarkan data tabel 1.2 tersebut dapat dilihat bahwa besaran persentase kepemilikan rumah milik sendiri rumah tangga berkisar di 80-82 persen. Artinya terdapat kurang lebih sekitar 20 persen rumah tangga yang belum memiliki rumah. Jumlah penduduk yang belum memiliki rumah kurang lebih sebesar 51 juta orang penduduk. Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan salah tujuan dari pembangunan nasional yang tertuang dalam tujuan bangsa Indonesia yang tercantum dalam UUD 1945 yaitu memajukan kesejahteraan umum.

Salah satu upaya pemerintah dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal atau rumah tertuang dalam Peraturan Presiden RI No. 7 tahun 2005 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional dilakukan dengan cara: pertama, mengembangkan partisipasi masyarakat dalam penyediaan perumahan. Kedua, menyempurnakan peraturan perundang-undangan yang menjamin perlindungan hak masyarakat miskin atas perumahan. Ketiga, meningkatkan pengetahuan dan kemampuan masyarakat dalam pembangunan rumah yang layak dan sehat. Keempat, meningkatkan ketersediaan rumah (Putra, 2007). Dalam upaya meningkatkan ketersediaan rumah pemerintah bekerjasama dengan banyak instansi salah satunya dengan perbankan. Perbankan menciptakan produk pembiayaan untuk memenuhi dalam kebutuhan

pemukiman penduduk melalui kredit pemilikan rumah (KPR). KPR merupakan salah satu pembiayaan yang difasilitasi oleh perbankan. Kredit pemilikan rumah tergolong sebagai jenis pembiayaan atau kredit konsumsi. Di bawah ini akan dijelaskan data terkait permintaan kredit konsumsi yang disajikan pada tabel 1.3.

Tabel 1.3 Permintaan Kredit Konsumsi Berdasarkan Jenisnya Tahun 2015-2017 (Persen)

Jenis Kredit Konsumsi	2015				2016				2017		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Kredit Pemilikan Rumah/Apartemen	13.3	55.7	9	36.6	14.8	46.3	34.2	79.6	49.1	70.7	21.5
Kartu Kredit	27.6	56.8	31.9	35.8	-32	22.7	23.5	37.1	10.2	9.1	-7
Kendaraan Bermotor	-3.2	-9	-12	-30	17.6	5.3	-6.3	39.1	18.6	0.3	8
Kredit Tanpa Agunan	25.6	43.6	20.2	21	2.9	10.2	3.1	23.8	15.6	29.4	-0.1
Multiguna	-36	31.2	-12	10.2	-15	17.6	9	24.9	21.1	20	29.1

Sumber: Bank Indonesia, 2017

Berdasarkan data tabel 1.3 terkait permintaan kredit konsumsi berdasarkan jenisnya menunjukkan bahwa permintaan KPR merupakan salah satu pembiayaan dengan tingkat pertumbuhan kredit yang menjanjikan. Siklus permintaan KPR dari waktu ke waktu selalu mengalami pasang surut namun tetap bernilai positif. Pada tahun 2017, permintaan KPR pada kuartal pertama tumbuh 49,1%. Sementara pada kuartal kedua mengalami peningkatan sebesar 21,7% menjadi 70,7%. Pada kuartal ketiga permintaan KPR tumbuh sebesar 21,5%.

Pembiayaan KPR terdapat pada perbankan konvensional dan perbankan syariah. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syariah dan perbankan konvensional, diantaranya adalah; pemberlakuan sistem kredit dan sistem *markup*, *bargaining position*

antara nasabah dan perbankan, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya (Haris, 2007). Pemilihan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah dibandingkan KPR Konvensional pada penelitian ini didasarkan pada teori *maqashid syari'ah*. *Maqashid syari'ah* merupakan seluruh hukum *fiqh* yang memiliki tujuan agar memperoleh kemaslahatan dan terhindar dari kemudharatan, selain itu fungsinya pula guna melindungi agama, jiwa, akal, keturunan dan harta. Konsep KPR konvensional dalam implementasinya menggunakan bunga dalam memperoleh keuntungan, bunga tersebut dihasilkan atas jasa pinjam-meminjam uang antara nasabah dengan pihak bank bukan dikarenakan keuntungan atas menjual obyek pembiayaan. Karena hakikatnya, bunga adalah pinjaman yang dibayar berlebih hal tersebut jelas termasuk riba. Hal tersebut didasarkan pada surah Al-Baqarah ayat 275.

“Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari tuhanNya, lalu terus berhenti (mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambil dahulu (sebelum datang larangan) dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka mereka kekal di dalamnya”. (Q.S. Al-Baqarah : 275)

Berdasarkan sumber Al-Qur'an diatas menunjukkan bahwa Allah memperbolehkan jual-beli dan mengharamkan riba. Riba yang diharamkan oleh Allah yang merupakan salah satu dosa besar dan pasti akan berakibat buruk atau kemudharatan terhadap diri sendiri, masyarakat maupun ekonomi. Adapun perbedaan pokok antara KPR konvensional dan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah terletak pada akadnya, dimana KPR konvensional hanya menerapkan satu jenis kredit yaitu pinjaman, sedangkan KPR syariah menerapkan beberapa jenis akad: akad *murabahah*, *ijarah*, *ijarah muntahiyah bit tamlik* dan *musyarakah mutanaqishah*. Selain itu terdapat perbedaan antara KPR konvensional dan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah pada segi pelunasan. Pada KPR

konvensional, pelunasan di awal biasanya dikenakan penalti atau denda, karena dianggap mengurangi potensi pendapatan dari pihak bank. Sementara pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah, pelunasan dipercepat tidak akan diberikan denda, bahkan terdapat bank syariah yang memberikan potongan biaya apabila melakukan pelunasan diawal. Di bawah ini akan disajikan data jumlah penyaluran KPR per kegiatan bank sebagai berikut.

Tabel 1.4 Data Jumlah Penyaluran KPR per Kegiatan Bank

Tipe	KPR Juni 2017 (Rp M)				
	KPR Konvensional	KPR Syariah			
	Total Konvensional	<i>Istishna & Murabahah</i>	<i>Musyarakah Mutanaqishah & Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik</i>	Akad Lainnya	Total Syariah
Rumah Tapak					
Type > 70	108.784	9.554	9.160	1.491	20.205
Type 22-70	178.965	27.698	2.373	1.848	31.919
Type ≤ 21	23.948	1.835	30	1.375	3.240
Rumah Susun					
Type > 70	5.021	251	396	76	723
Type 22-70	5.965	435	230	88	753
Type ≤ 21	816	92	61	4	157
Ruko/Rukan	24.655	1.441	1.469	176	3.086
TOTAL	348.154	41.306	13.719	5.058	60.083

Sumber: Bank Indonesia, 2017

Berdasarkan tabel 1.4 dapat dilihat bahwa total pembiayaan KPR konvensional jauh lebih tinggi dibandingkan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah. Adapun untuk Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah jenis akad yang sering digunakan yaitu akad *istishna* dan *murabahah*. Dalam pembiayaan KPR tipe rumah tapak ukuran 22-70 m² dan ≤ 21 m² terlihat selisih antara penggunaan akad *istishna* dan *murabahah* sangat besar dibandingkan penggunaan akad

Musyarakah Mutanaqishah dan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*. Hal tersebut mengindikasikan terdapat faktor tertentu yang menyebabkan penggunaan akad *Musyarakah Mutanaqishah* dan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* kurang diminati oleh masyarakat.

Haris (2007), keberagaman serta perbedaan penggunaan skim *fiqh* dalam pembiayaan KPR oleh perbankan syariah di Indonesia memiliki nilai negatif dan positif. Nilai negatifnya adalah memunculkan kesan bahwa tidak ada suatu otoritas khusus yang menangani operasional perbankan syariah di Indonesia sehingga muncul berbagai variasi produk pembiayaan kepemilikan rumah. Pembiayaan kepemilikan rumah ini, di bank syariah yang satu dengan bank syariah yang lain berbeda. Namun sebenarnya di Indonesia sudah ada Dewan syariah Nasional yang merumuskan aplikasi skim-skim kontrak dalam bidang Hukum Islam ke dalam praktek lembaga-lembaga keuangan syariah, semisal bank. Nilai positifnya adalah memiliki berbagai macam variasi pembiayaan kepemilikan rumah yang ditawarkan oleh bank-bank syariah sehingga memberikan alternatif pilihan bagi calon nasabah sesuai dengan keinginannya.

Akad *murabahah* atau yang sering dikenal dengan istilah jual beli merupakan akad yang sering digunakan dalam banyak pembiayaan (DSN MUI, 2000). Salah satu pembiayaan yang menggunakan akad *murabahah* adalah pembiayaan KPR. Pada akad ini, bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Selain itu, keuntungan yang diperoleh atas harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati antara kedua pihak. Dengan sistem *murabahah* yang diterapkan dalam pembiayaan ini berarti pihak bank syariah harus memberitahukan harga perolehan atau harga asal rumah yang dibeli dari developer kepada nasabah Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah dan menentukan suatu tingkat keuntungan (*profit margin*) sebagai tambahan.

Selain akad *murabahah*, terdapat akad lain yang dapat digunakan dalam KPR yaitu akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* (IMBT). IMBT merupakan kombinasi antara sewa menyewa (*ijarah*) dengan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. Dalam akad IMBT ini terjadi pemindahan hak milik barang, dengan dua cara: pertama, *ijarah* dengan janji akan menjual pada akhir masa sewa. Kedua, *ijarah* dengan janji akan memberikan hibah pada akhir masa sewa (DSN MUI, 2002).

Pada penelitian terdahulu yang dikemukakan oleh Raudlatul Ilmi (2014) dengan judul Analisis Implementasi Akad *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan KPR Muamalat (Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Kantor Cabang Malang). Dari hasil penelitian implementasi produk *murabahah* pada pembiayaan KPR Muamalat di Bank Muamalat Indonesia telah berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sesuai dengan aspek kepatuhan syariah dan dalam menganalisa pembiayaannya mengacu dengan menggunakan prinsip 5C dan 4P. Namun terdapat beberapa kendala eksternal yang terjadi seperti soal regulasi, dan perubahan kondisi pasar.

Penelitian terdahulu yang dilakukan Nur Jannah (2015) dengan judul Analisis Sistem Pembiayaan KPRS Berdasarkan Akad *Murabahah* Pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang. Dari hasil penelitian ini menunjukkan sistem pembiayaan KPRS berdasarkan akad *murabahah* di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang sudah sesuai dengan syariah. Bank Muamalat memberitahukan harga pokok perolehan rumah yang akan dijual kepada nasabah dan margin yang diambil oleh pihak Bank Muamalat juga berdasarkan kesepakatan bersama. Selain itu aplikasi rukun dan syarat pembiayaan *murabahah* di Bank Muamalat sudah sesuai dengan syariah.

Menariknya pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah yang menerapkan akad, akad IMBT belum banyak diterapkan pada perbankan

syariah. Hanya terdapat beberapa perbankan syariah saja yang menerapkan akad tersebut dalam produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah. Perbankan syariah yang memiliki produk pembiayaan kepemilikan rumah biasanya lebih menggunakan akad *murabahah* (jual-beli). Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang sekarang dilakukan oleh penulis yaitu terletak pada identifikasi penerapan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) dibandingkan akad *murabahah* sesuai prinsip syariah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah pada perbankan di Kota Malang. Penulis melakukan penelitian dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif yaitu analisis sistem penerapan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) dibandingkan dengan akad *murabahah* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah pada Bank Muamalat dan Bank Tabungan Negara Syariah di Kota Malang. Kemudian penulis menganalisis, menyimpulkan dan memberikan saran bila diperlukan.

Pemilihan Kota Malang sebagai objek penelitian didasarkan atas alasan Kota Malang merupakan salah satu kota besar di Indonesia dan merupakan salah satu kota dengan jumlah penduduk yang cukup besar di Provinsi Jawa Timur dengan jumlah penduduk sebesar 894.782 jiwa dengan luas wilayah hanya sebesar 145,28 km². Kota Malang menjadi salah satu kota yang menjadi pusat pendidikan, dimana terdapat tiga Perguruan Tinggi Negeri dan puluhan Perguruan Tinggi dan Sekolah Tinggi Swasta. Dengan banyaknya Perguruan Tinggi dan Sekolah Tinggi di Kota Malang berdampak pada banyaknya pendatang yang menetap di Kota Malang untuk menuntut ilmu. Kompas (2018), Tingginya permintaan apartemen dengan segmen mahasiswa didasarkan atas pertumbuhan ekonomi sekitar lima persen dan tingkat inflasi yang relatif dapat dikendalikan, disisi lain pada tiga tahun terakhir terdapat enam pengembang yang fokus menggarap hunian vertikal dengan segmen mahasiswa dan Kota

Malang menjadi salah satu kota dengan jumlah mahasiswa yang cukup besar dengan jumlah mahasiswa pada tahun 2016 sebesar 131 ribu jiwa. Sementara itu, berdasarkan data BPS besarnya laju pertumbuhan penduduk sekitar 0,7-0,8%. Proyeksi pertumbuhan penduduk kota Malang pada tahun 2027 berjumlah 968.997 jiwa penduduk. Selain itu, berdasarkan data BPS pada tahun 2005-2014 diperoleh data, 67,24% penduduk Kota Malang sudah memiliki rumah hak milik sendiri dan terdapat sekitar 32,76% atau sekitar 293.130 penduduk yang belum memiliki rumah hak milik sendiri. Salah satu upaya untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah, KPR hadir sebagai salah satu pembiayaan guna membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah.

Pemilihan objek penelitian pada Bank Muamalat dan Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) Kota Malang didasari atas bank dengan fokus pembiayaan pada KPR selain itu memiliki keberagaman atau diversifikasi produk dalam pembiayaan KPR. Selain itu, BTN Syariah lebih memilih menggunakan akad *murabahah* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah sementara Bank Muamalat menggunakan akad *murabahah* dan *ijarah muntahiyah bit tamlik*. Menariknya pada perbankan syariah memiliki kriteria tertentu dalam pemilihan akad pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah sehingga antara bank syariah satu dengan bank syariah yang lain memiliki perbedaan dalam penerapan akad pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah. Sementara pada bank konvensional hanya menerapkan satu jenis pembiayaan yaitu jual beli pada pembiayaan KPR. Tujuan penulisan ini untuk mengetahui bagaimana identifikasi penerapan sistem akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* (IMBT) dibandingkan akad *murabahah* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah berdasarkan prinsip syariah. Dari latar belakang yang dikemukakan sebagaimana di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: *Identifikasi Penerapan Akad*

Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah Pada Bank Muamalat dan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang.

1.2 Rumusan Masalah

Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah yang menerapkan akad, akad IMBT belum banyak diterapkan pada perbankan syariah. Hanya terdapat beberapa perbankan syariah saja yang menerapkan akad tersebut dalam produk pembiayaan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah. Perbankan syariah yang memiliki produk pembiayaan kepemilikan rumah biasanya lebih menggunakan akad *murabahah* (jual-beli). Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah identifikasi penerapan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* (IMBT) dibandingkan akad *murabahah* berdasarkan prinsip syariah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah pada Bank Muamalat dan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, maka tujuan penelitian dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana identifikasi penerapan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* (IMBT) dibandingkan akad *murabahah* berdasarkan prinsip syariah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah pada Bank Muamalat dan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang.

1.4 Manfaat Penelitian

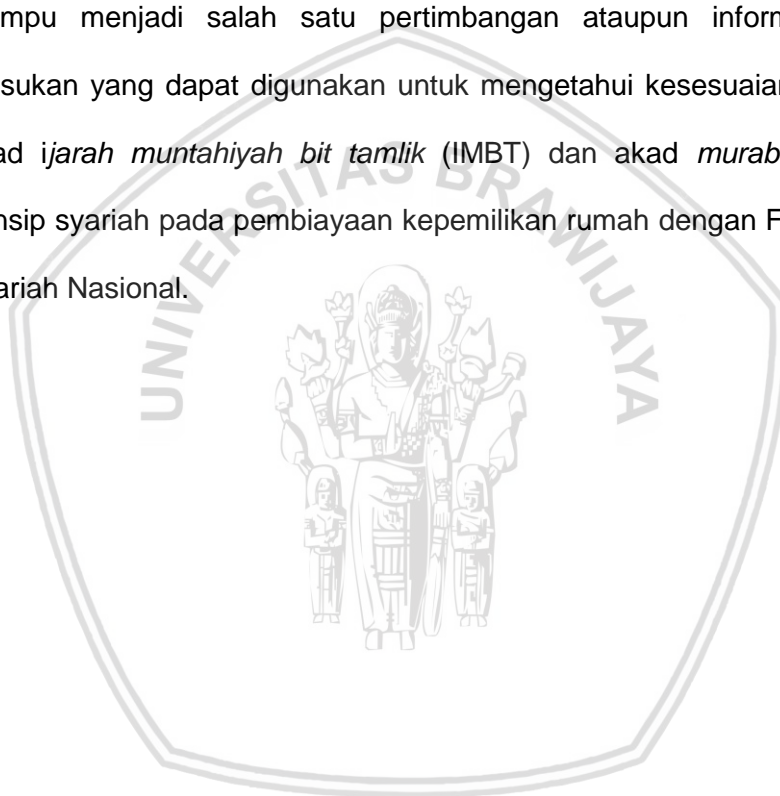
Harapan dari penulisan ini adalah timbulnya kebermanfaatan yang terbagi dalam dua aspek, yang meliputi:

1. Aspek Akademis

Penulisan ini diharapkan bisa menjadi informasi bagi semua pihak yang sedang mengkaji terkait penerapan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* (IMBT) dibandingkan akad *murabahah* sesuai dengan prinsip syariah pada pembiayaan kepemilikan rumah sehingga mendorong dilakukan penelitian lanjutan yang lebih komprehensif.

2. Aspek Praktis

Mampu menjadi salah satu pertimbangan ataupun informasi berupa masukan yang dapat digunakan untuk mengetahui kesesuaian penerapan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* (IMBT) dan akad *murabahah* sesuai prinsip syariah pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Aspek Hukum Kredit dalam Fiqh Muamalah, Kredit Pemilikan Rumah dan Pembiayaan Pemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Syariah

Secara etimologi, kata kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu "*credere*" yang mempunyai arti kepercayaan. Pihak yang memberikan kredit percaya kepada pihak yang menerima kredit yang diberikan pasti akan terbayar. Dengan demikian dasar dari kredit adalah kepercayaan (Fuady, 1996). Dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang didasarkan atas kesepakatan atau persetujuan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan adanya tambahan biaya (OJK, 2017). Artinya kredit merupakan penyaluran dana yang dilakukan oleh bank konvensional ataupun syariah kepada nasabah (debitur). Adapun landasan hukum tentang kredit sebagai berikut.

2.1.1 Tinjauan Hukum Fiqh Muamalah Dalam Jual-Beli Kredit

Transaksi jual-beli baik secara tunai maupun kredit diperbolehkan dalam Islam dengan rukun dan syarat yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah, akan tetapi apabila terdapat persyaratan yang tidak memenuhi, maka akad tersebut menjadi tidak sah bahkan menjadi riba dan keuntungan yang diperoleh menjadi haram. Jual-beli kredit hukumnya boleh, dengan syarat bahwa lamanya masa angsuran serta jumlah angsuran diketahui dengan jelas saat akad, sekalipun jual beli kredit lebih mahal dibandingkan jual beli secara tunai. Adapun dalil-dalil yang membolehkan jual-beli kredit sebagai berikut (Tarmizi, 2017).

1. Surah Al-Baqarah ayat 282
"Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya". (Q.S. Al-Baqarah : 282).
2. Diriwayatkan dari Amru bin 'Ash r.a, ia berkata, *"Nabi menyiapkan unta-unta untuk tunggangan pasukan berjihad, ternyata jumlah unta yang ada tidak mencukupi. Maka nabi memerintahkanku untuk membeli unta dengan cara tidak tunai dan dibayar nanti bila datang unta zakat. Maka aku beli seekor unta dengan dua/tiga ekor unta yang lebih muda yang dibayar setelah unta zakat datang. Tatkala unta zakat datang maka nabi membayarnya". (HR. Ahmad. Sanad hadis ini dinyatakan shahih oleh Ar Nauth).*

Dari sumber Al-Qur'an dan hadis diatas menunjukkan bahwa boleh menjual barang dengan cara tidak tunai, meskipun harga jual-beli tidak tunai lebih mahal dibandingkan jual-beli secara tunai. Akad jual-beli kredit dengan harga yang lebih mahal dibandingkan harga tunai pada dasarnya diperbolehkan, namun syaratnya harus terpenuhi. Adapun persyaratan-persyaratan untuk keabsahan akad jual-beli kredit sebagai berikut (Tarmizi, 2017).

- a. Akad ini tidak dimaksudkan untuk melegalkan riba. Maka jual-beli *inah* tidak dibolehkan. Dalam transaksinya harga tunai dan margin dipisah yang diikat dengan waktu dan bunga, hal ini yang menyerupai riba.
- b. Barang terlebih dahulu dimiliki penjual sebelum akad jual-beli kredit dilangsungkan. Pihak penjual kredit tidak boleh melakukan akad jual-beli dengan konsumennya diawal, setelah itu ia melakukan pemesanan kepada developer, lalu menyerahkannya kepada pembeli.
- c. Pihak penjual kredit tidak boleh menjual barang yang telah dibeli namun belum diterima atau belum berada ditangannya kepada konsumen.
- d. Barang yang dijual bukan merupakan emas, perak atau mata uang. Maka tidak boleh menjual emas dengan cara kredit, karena ini termasuk *riba ba'i*.
- e. Barang yang dijual secara kredit harus diterima pembeli tunai pada saat akad berlangsung. Maka tidak diperbolehkan transaksi jual-beli dilakukan

hari ini dan barangnya diterima pada keesokan harinya. Karena ini termasuk jual-beli utang dengan utang yang diharamkan.

- f. Pada saat transaksi dibuat harga harus satu dan jelas serta besarnya angsuran dan jangka waktunya juga harus jelas.
- g. Akad jual beli kredit harus tegas, maka tidak diperbolehkan akad dibuat dengan cara beli sewa (*leasing*).
- h. Tidak boleh membuat persyaratan kewajiban membayar denda atau harga barang menjadi bertambah, jika pembeli terlambat membayar angsuran. Karena tindakan tersebut termasuk riba.

2.1.2 Tinjauan Hukum Fiqh Muamalah Dalam Pembiayaan Multijasa

Pembiayaan multijasa atau (*hybrid contract*) adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berupa transaksi multijasa dengan menggunakan akad *ijarah* berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan nasabah pembiayaan yang mewajibkan nasabah untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan akad. Akad yang terjadi pada pembiayaan multijasa adalah *ijarah al mustajir* (penyewa menyewakan kembali jasa yang telah ia sewa). Lembaga Keuangan Syariah memperoleh keuntungan dari selisih upah sewa nasabah yang lebih tinggi dari upah sewa Lembaga Keuangan Syariah kepada pemilik barang atau jasa, karena nasabah membayarnya dengan cara angsuran.

Penyewa boleh menyewakan kembali jasa yang telah dikuasainya dengan diterimanya barang. Pendapat ini merupakan pendapat seluruh para ulama mazhab Hanafi, Maliki, Syafii dan Hambali. Pendapat ini adalah *qiyas*, bahwa menjual barang yang telah dibeli dengan akad dan telah diterima hukumnya diperbolehkan syariat maka menyewakan kembali manfaat barang yang telah disewa dengan akad dan telah diterima barangnya hukum atas

tersebut adalah boleh, karena akad sewa merupakan bentuk lain dari jual-beli, yaitu jual-beli jasa atau manfaat (Tarmizi, 2017). Adapun Landasan yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) mengenai pembiayaan multijasa terdapat pada fatwa DSN Nomor 44/DSN/MUI/VIII/2004 Tentang Pembiayaan Multijasa. Yang berbunyi:

Ketentuan umum:

- a. Pembiayaan multijasa hukumnya boleh (*jaiz*) dengan menggunakan akad *ijarah* atau *kafalah*.
- b. Dalam hal Lembaga Keuangan Syariah menggunakan akad *ijarah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa *ijarah*.
- c. Dalam pembiayaan multijasa, Lembaga Keuangan Syariah dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*.

2.1.3 Tinjauan Hukum Kredit Pemilikan Rumah

Dalam pasal 19 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dikatakan bahwa, “penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat”. Adapun yang dimaksud dengan penyelenggaraan rumah dan perumahan disini adalah salah satu pembiayaan perbankan yaitu kredit pemilikan rumah baik secara prinsip syariah atau konvensional. Selain memiliki landasan hukum berupa Undang-Undang, KPR hingga saat ini telah memiliki landasan hukum dan fatwa yang akan diuraikan pada tabel berikut:

Tabel 2.1 Landasan Peraturan Bank Indonesia Tentang KPR

No	Undang-Undang	Keterangan
1	PBI No.18/16/PBI/2016	Rasio <i>Loan to Value</i> untuk Kredit Properti, Rasio <i>Financing to Value</i> untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor
No	Undang-Undang	Keterangan
2	PBI No.7/46/PBI/2005	Standarisasi Akad

Sumber: Bank Indonesia, 2016

Tabel 2.2 Landasan Peraturan Menteri Tentang KPR

No	Peraturan Menteri	Keterangan
1	Nomor 05/PERMEN/M/2005	Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR/KPRS Bersubsidi
2	Nomor 13 Tahun 2010	Tata Cara Pelaksanaan KPR Bersubsidi Dan KPR Syariah Bersubsidi Serta KPR Sarusuna Bersubsidi Dan KPR Sarusuna Syariah
3	Nomor 03 Tahun 2014	Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui KPR
4	Peraturan Menteri Nomor 20/ PRT/M/2014	Fasilitas Likuidasi Pembiayaan Perumahan dalam rangka perolehan rumah melalui kredit/pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera bagi masyarakat berpenghasilan rendah

Sumber: Diolah dari berbagai sumber, 2018

2.1.4 Tinjauan Hukum Pembiayaan Pemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Syariah

Dasar hukum yang mengatur perbankan syariah salah satunya adalah Undang-Undang, payung hukum berfungsi melindungi masyarakat selaku nasabah dan pihak perbankan syariah itu sendiri sehingga terwujudnya keadilan. Dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menjadi landasan bagi perbankan syariah dalam mengembangkan produknya. Dengan adanya payung hukum tersebut memberikan manfaat bagi perbankan syariah berupa keleluasaan baik dari sisi teoritis maupun praktis. Adapun landasan hukum syariah berupa fatwa akan dijelaskan pada tabel berikut.

Tabel 2.3 **Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Tentang Akad yang Digunakan Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah**

No	Fatwa	Keterangan
1	NO. 04/DSN-MUI/IV/2000	Akad <i>Murabahah</i>
2	NO.7/DSN-MUI/III/2002	Akad <i>Al-Ijarah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik</i>
3	NO. 73/DSN-MUI/XI/2008	Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>
4	NO. 102/DSN-MUI/X/2016	Akad <i>Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah</i> Untuk Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)-Inden
5	NO. 112/DSN-MUI/IX/2017	Akad <i>Ijarah</i>

Sumber: DSN-MUI, 2017

2.2 Pembiayaan Konvensional atau Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah; Mana Yang Lebih Diminati?

Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan secara konvensional dan atau syariah dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (Wiroso, 2005). Bank konvensional maupun bank syariah memiliki peraturan dan karakteristik dalam menetapkan dan mengatur pemberian kredit dan pembiayaan. Peraturan yang ditetapkan harus berpedoman pada peraturan perbankan yang berlaku secara umum. Sistem pemberian kredit pada bank konvensional lebih mengutamakan perolehan keuntungan berupa bunga yang ditetapkan kepada nasabah. Besarnya jumlah bunga ditentukan oleh pihak bank. Wiroso (2005), menyatakan bahwa prinsip yang diterapkan bank konvensional dalam memperoleh keuntungan dengan menggunakan dua cara, yaitu : (a) menetapkan bunga sebagai harga, digunakan untuk semua jenis investasi, kredit dan simpanan; (b) sementara untuk jasa, bank konvensional menerapkan berbagai biaya dalam nominal atau persentase tertentu.

Dalam sistem pembiayaan bank syariah, memiliki perbedaan dengan konsep pembiayaan konvensional dimana dalam pembiayaan pihak bank dan nasabah melakukan perjanjian diawal. Perjanjian tersebut dilaksanakan tanpa ada unsur keterpaksaan dimana ketika bank memperoleh keuntungan, pihak bank akan memberikan laba kepada nasabah, dan begitu sebaliknya ketika bank mengalami kerugian, nasabah pun ikut menganggung kerugian. Muhammad (2005) menyatakan bahwa bank syariah adalah bank yang melakukan operasional tanpa menggunakan bunga, serta dalam setiap kegiatan pembiayaan harus sesuai dengan prinsip syariah. Produk-produk pembiayaan bank syariah, pemilik modal bersedia menanggung resiko kerugian dan nasabah pula memberikan keuntungan, yang ditujukan untuk meyalurkan investasi dan

simpanan ke masyarakat ke sektor riil dengan tujuan produktif dalam bentuk investasi bersama (*investment financing*) yang dilakukan bersama mitra usaha menggunakan pola bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*) dan dalam bentuk investasi sendiri (*trade financing*) kepada nasabah yang memerlukan pembiayaan dengan menggunakan pola jual beli (*murabahah*, *salam* dan *istishna*) dan pola sewa (*ijarah* dan *ijarah muntahiyah bit tamlik*).

Tabel 2.4 Perbedaan Pembiayaan Konvensional dan Pembiayaan Syariah

No	Prinsip	Pembiayaan Konvensional	Pembiayaan Syariah
1	Akad/ Perjanjian	Perjanjian Konsumen	Akad disesuaikan dengan transaksinya
2	Sumber Pembiayaan	Bank konvensional pemerintah dan swasta	Bank syariah pemerintah atau swasta
3	Hukum	Mengacu pada hukum positif	Mengacu pada hukum positif dan hukum syariah
4	Keuntungan/ profit	Menjadi milik perusahaan sepenuhnya yang disebut bunga	Menjadi milik perusahaan sepenuhnya yang disebut margin
5	Asuransi	Asuransi konvensional pemerintah dan swasta	Asuransi syariah pemerintah dan swasta

Sumber : OJK, 2016

2.2.1 Produk Kredit Pemilikan Rumah Konvensional Versus Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk pembiayaan yang ditawarkan bank kepada masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal. Bank Indonesia (2013), KPR merupakan salah satu fasilitas kredit yang dimiliki oleh perbankan kepada nasabah yang akan membeli

rumah. Di Indonesia terdapat dua jenis KPR. Adapun dua jenis KPR sebagai berikut. Pertama, KPR Subsidi adalah suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Kedua, KPR Non Subsidi adalah suatu kredit yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditentukan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Bank konvensional memiliki KPR konvensional sementara Bank Syariah memiliki Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah. Perbedaan pokok antara KPR konvensional dan syariah terletak pada akadnya. KPR konvensional menggunakan suku bunga tertentu baik menggunakan suku bunga tetap ataupun menggunakan suku bunga fluktuatif atau sesuai dengan suku bunga di pasar saat itu. Sedangkan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah memiliki tiga jenis akad yang dapat digunakan oleh nasabah, diantaranya skema jual beli (*murabahah*), sewa (*ijarah* atau *ijarah muntahiyah bit tamlik*) dan bagi hasil (*musyarakah mutanaqishah*).

Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah umumnya menggunakan akad *murabahah*, yaitu perjanjian jual beli antara pihak bank dan nasabah, dimana pihak bank menjadi penjual dan nasabah menjadi pembeli. Adapun margin keuntungan diperoleh dari biaya keuntungan ditambahkan biaya beli dari pihak bank terhadap pihak ketiga. Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayarkan, nasabah tidak dirugikan dengan naik atau turunnya suku bunga. Nasabah pula diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak selesai. Selain Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah

memiliki berbagai kelebihan dibandingkan dengan KPR konvensional, Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah lebih aman dan bebas dari riba serta tidak ada pihak yang rugikan.

2.2.2 Jenis Bunga Yang Dapat Dikenakan Dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara konvensional menggunakan bunga dalam memperoleh keuntungan. Terdapat tiga jenis bunga yang terdapat dalam KPR, yaitu bunga *fixed*, *cap*, dan *floating*. Berikut ini adalah penjelasan terkait jenis bunga yang terdapat dalam KPR.

2.2.2.1 Bunga *Floating*

Bunga *floating* merupakan sistem bunga yang paling umum digunakan oleh bank konvensional dalam kredit pemilikan rumah. Dinamakan *floating* didasarkan dari sifatnya bunga yang berfluktuatif dan berubah-ubah dalam jangka waktu tertentu. Meskipun demikian, tetap ada aturan yang mengikat yaitu berdasarkan suku bunga pasar atau kebijakan bank. Biasanya suku bunga *floating* mengikuti perkembangan tingkat BI *rate*.

2.2.2.2 Bunga *Fixed*

Bunga *Fixed* menggunakan bunga tetap sebagai acuan dalam pembiayaan. Dimana bunga yang diterapkan sama dalam jangka waktu tertentu. Sebagai contoh, KPR pada Bank A menawarkan bunga *fixed* 10% selama 3 tahun. Artinya dalam waktu 3 tahun pertama KPR tersebut menerapkan bunga 10% dan tidak akan berubah-ubah. Setelah itu biasanya KPR dapat merubah suku bunganya ke *floating*.

2.2.2.3 Bunga *Cap*

Bunga *Cap* sebenarnya memiliki cara kerja yang hampir sama dengan bunga *floating*. Perbedaannya terletak pada batas maksimum nilai. Nilai dalam bunga *floating* itu tak ada batasannya, namun pada bunga *capped* memiliki batas maksimum dalam jangka waktu tertentu. Sebagai contoh, konsumen mengambil KPR dengan bunga *cap* 10% selama 2 tahun. Artinya dalam jangka waktu tersebut dihitung dari awal, suku bunga dapat mengalami perkembangan tapi tidak akan melebihi batas maksimal yaitu 10%.

2.2.2.4 Bunga *Fix* dan *Cap*

Bunga *fix* dan *cap* biasanya diterapkan secara bertahap. Sebagai contoh, pada KPR bank A untuk 2 tahun pertama bunga KPR adalah 10% *fixed* dan 2 tahun selanjutnya 12% *cap*. Setelah batas waktu tersebut terlewati maka yang berlaku kembali menggunakan bunga *floating*.

2.2.3 Jenis-Jenis Akad Yang Dapat Digunakan Dalam Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah

Jenis-jenis akad yang digunakan dalam produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah sebagai berikut.

2.2.3.1 *Murabahah*

Murabahah merupakan salah satu jenis kontrak yang paling umum digunakan dalam kegiatan pembiayaan di perbankan syariah. *Murabahah* digunakan oleh masyarakat dalam bentuk jual beli. Secara etimologis, *murabahah* berasal dari kata "*ribh*" yang berarti tambahan. Menurut Wahbah az-Zuhaili, *murabahah* adalah jual beli dengan harga perolehan ditambah keuntungan (OJK, 2016). Adapun pedoman yang mengatur jalannya akad

murabahah dalam penerapannya pada Lembaga Keuangan Syariah terdapat pada Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* sebagai berikut.

Pertama: Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua: Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.

2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak *'urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga: Jaminan dalam *Murabahah*:

1. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat: Utang dalam *Murabahah*:

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima: Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam: Bangkrut dalam *Murabahah*:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Pembiayaan *murabahah* merupakan jenis pembiayaan yang sering diaplikasikan dalam Bank Syariah, yang pada umumnya diimplementasikan pada

transaksi jual-beli barang yang sifatnya konsumtif maupun produktif. Pembiayaan *murabahah* dapat digunakan dalam pembelian barang konsumsi seperti : rumah, kendaraan, dll. Akad *murabahah* dalam perspektif islam memiliki beberapa rukun dan syarat yang harus dipenuhi, adapun rukun dan syaratnya terdiri dari:

1. Pihak yang berakad (*Al-Aqidain*)
 - a. Penjual (Bank)
 - b. Pembeli (Nasabah)
2. Obyek yang diakadkan (*Mahallul 'aqad*)
 - a. Adanya wujud barang yang diperjualbelikan
 - b. Harga barang
3. Tujuan Akad (*Maudhu'ul Aqad*)
4. Akad (*Sighat al-'Aqad*)
 - a. Serah (*Ijab*)
 - b. Terima (*Qabul*)

Dalam akad *murabahah* kecakapan hukum harus terpenuhi, sebab antar kedua belah pihak yang berakad akan melakukan transaksi dimana hak dan kewajiban keduanya harus terpenuhi hak dan kewajiban. Obyek berupa barang yang ditransaksikan harus bersifat halal. Selain itu, obyek akad harus terbebas dari unsur *maghrib* (*maysir*, *gharar*, dan *riba*) serta harus sesuai dengan prinsip syariah. Tujuan akad menentukan sah atau tidaknya suatu akad sebab. *Sighat al-aqad* yang berupa *ijab* *Kabul* memiliki syarat sebagai berikut.

1. *Jala'ul ma'na* yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga mudah dipahami.
2. *Tawafuq* yaitu adanya kesesuaian antara *ijab* dan *qabul*.
3. *Jazmul iradataini* yaitu antara *ijab* dan *qabul* menunjukkan tidak adanya keterpaksaan dalam transaksi.

Rukun dan syarat apabila telah terpenuhi , maka bank dan nasabah dapat memilih mekanisme pembayaran berdasarkan jenis-jenis jual beli *murabahah* sebagai berikut: (a) *murabahah* secara tunai, yaitu jual beli barang dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah selaku pembeli, (b) *murabahah* dengan pembayaran berangsur atau cicilan (*bitsaman aji*), yaitu jual beli barang dimana harga jual dicantumkan dalam akad jual beli.

2.2.3.2 *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*

Ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT) adalah salah satu produk yang dimiliki oleh perbankan syariah dimana perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewa setelah masa sewa telah berakhir. Akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* (IMBT) boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut. (a) semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijarah* (Fatwa DSN No. 112/DSN-MUI/IX/2017) berlaku pula dalam akad *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik*, (b) perjanjian untuk melakukan akad *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* harus disepakati ketika akad *ijarah* ditandatangani, (c) hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad. Selain itu, pedoman dalam pelaksanaan akad tersebut diatur dalam Fatwa DSN MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* sebagai berikut.

Pertama: Ketentuan Umum, Akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *Ijarah* (Fatwa DSN 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*.
2. Perjanjian untuk melakukan akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* harus disepakati ketika akad *Ijarah* ditandatangani.

3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Kedua: Ketentuan tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*

1. Pihak yang melakukan *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai.
2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah *wa'd* (الوعد), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.

Ketiga:

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ketentuan tentang *ijarah muntahiyah bit tamlik*, pihak yang melakukan akad harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian atau hibah, hanya dapat dilakukan setelah masa sewa berakhir. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *ijarah* adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa sewa selesai.

2.2.3.3 *Musyarakah Mutanaqishah*

Musyarakah mutanaqishah (MMQ) adalah salah satu produk yang turunan dari produk *musyarakah*. *Musyarakah mutanaqishah* dapat digunakan dalam pembiayaan di perbankan syariah berdasarkan prinsip *syirkah 'inan*. Produk *Musyarakah mutanaqishah* (MMQ) telah digunakan oleh beberapa perbankan syariah dalam rangka memenuhi dan memudahkan masyarakat untuk memiliki suatu aset tertentu melalui pembiayaan berbasis kemitraan bagi hasil antara nasabah dan bank yang pada akhir perjanjian seluruh aset yang dibiayai tersebut menjadi hak milik nasabah. Pengalihan kepemilikan aset dilakukan dengan cara nasabah mengambil alih porsi modal (*hishshah*) dari bank secara angsuran berdasarkan suatu metode pembayaran tertentu selama jangka waktu kontrak yang disepakati bersama. Akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) dapat digunakan dalam produk pembiayaan kepemilikan aset seperti rumah maupun kendaraan. Struktur produk berbasis akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) dibuat secara multiakad (*hybrid*) yang selain akad *musyarakah* terdiri atas akad *ijarah* (*leasing*), *ijarah mawsufah fi zimmah* (*advance/forward lease*), *bai al musawamah* (penjualan) ataupun akad *istisna* (manufaktur).

Pembiayaan yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* dalam penerapannya berpedoman pada Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqishah*. Adapun ketentuan fatwa tersebut dijelaskan sebagaimana berikut ini.

Pertama: Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

- a. *Musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;

- b. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah* (*musyarakah*);
- c. *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya'*;
- d. *Musya'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Kedua: Ketentuan Hukum

Hukum *Musyarakah Mutanaqisah* adalah boleh.

Ketiga: Ketentuan Akad

1. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* terdiri dari akad *Musyarakah/ Syirkah* dan *Bai'* (jual-beli).
2. Dalam *Musyarakah Mutanaqisah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
 - a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
 - c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
3. Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pihak pertama (salah satu *syarik*, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) wajib membelinya.
4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS (sebagai *syarik*) beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).

Keempat: Ketentuan Khusus

1. Aset *Musyarakah Mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada syarik atau pihak lain.
2. Apabila aset *Musyarakah* menjadi obyek *Ijarah*, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
4. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *Musyarakah* syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad;
5. Biaya perolehan aset *Musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli;

Kelima: Penutup

1. Jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Produk *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) dapat digunakan dalam bentuk pembiayaan yang bersifat produktif maupun konsumtif. Jenis pembiayaan biasanya diterapkan pada pembiayaan kendaraan dan pembiayaan properti atau

rumah (KPR). Perjanjian dengan akad MMQ harus memenuhi rukun sebagai berikut.

1. Pihak yang berakad, bank dan nasabah merupakan penyedia dan penyerta modal (*Shahibul Maal*) dan pemilik properti yang akan disewakan (*Mu'jir*) sedangkan nasabah selain pemilik modal juga bisa sebagai penyewa properti bersama (*Musta'jir*).
2. Modal, pihak bank dan nasabah masing-masing menyertakan modal dengan tujuan untuk membeli properti tertentu yang akan disewakan kepada nasabah (atau pihak lain).
3. Obyek akad, berupa aset properti yang akan dimiliki bersama, disewakan dan menghasilkan keuntungan bagi nasabah dan bank.
4. *Ijab Qabul*, pernyataan penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) yang dinyatakan oleh para pihak terkait untuk menunjukkan kehendak masing-masing dalam mengadakan perjanjian (akad).
5. Nisbah bagi hasil, pembagian porsi keuntungan yang akan diperoleh para pihak dalam bentuk persentase bukan jumlah uang yang tetap.

2.2.4 Perbedaan Akad-Akad Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah dengan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional

1. Jual Beli

Kebutuhan barang konsumsi, perumahan atau properti secara umum dapat dipenuhi dengan menggunakan pola jual beli dengan akad *murabahah*. *Murabahah* adalah kontrak jual beli barang sesuai harga asli yang ditambahkan dengan keuntungan (margin) yang disepakati, harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian dan pembayaran atas pembelian barang itu bisa dilakukan secara bertahap atau dengan cara dicicil. Dengan menggunakan akad *murabahah*, bank syariah memenuhi kebutuhan nasabah dari *supplier* kemudian

menjual kembali kepada nasabah dengan mengambil margin keuntungan yang diinginkan. Selain memperoleh margin keuntungan, bank syariah pula hanya menanggung risiko yang minimal. Sementara nasabah memperoleh kebutuhan aset dengan harga yang tetap. Uraian terkait simulasi pembiayaan *murabahah* sebagai berikut.

Gambar 2.1 Simulasi Perhitungan Pembiayaan *Murabahah*

Harga <i>on the road</i> Mobil	150.000.000
Total Uang Muka	35.000.000
Administrasi	2.500.000
Asuransi	7.500.000
Uang Muka	25.000.000
Harga Beli/Pokok Pembiayaan	125.000.000
Jangka Waktu	24 bulan
Margin/Tingkat Keuntungan	25.000.000
Harga Jual	150.000.000
Angsuran/bulan	6.250.000

Sumber: OJK, 2016

Dalam akad *murabahah* dapat pula digunakan untuk kegiatan usaha pembiayaan multiguna. Perbedaan mendasar antara akad *murabahah* dan kontrak kredit konvensional dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 2.5 Perbedaan Antara Akad *Murabahah* dan Kontrak Kredit

	Akad <i>Murabahah</i> (jual-beli)	Kontrak Kredit
Dasar Transaksi	Jual beli barang/manfaat	Pinjam-meminjam uang
Hubungan Perusahaan Pembiayaan dan Nasabah	Penjual dan pembeli	<i>Lender</i> (kreditur) dan <i>borrower</i> (debitur)

	Akad <i>Murabahah</i> (jual-beli)	Kontrak Kredit
Jumlah Hutang	Sebesar harga jual	Sebesar pokok ditambah bunga
Keuntungan (profit)	Dalam bentuk margin yang sudah termasuk didalam harga jual	Dalam bentuk bunga yang harus dibayarkan bersama dengan pengembalian pokok.
Pelunasan dipercepat	Melunasi sisa piutang (harga jual), namun perusahaan pembiayaan dapat memberikan <i>muqasah</i> /diskon sisa harga jual.	Melunasi sisa pokok saja ditambah dengan denda (jika ada)
<i>Sharia Compliance</i>	Ya	Tidak

Sumber: OJK, 2016

2. Sewa

Kebutuhan barang konsumsi, perumahan atau properti dapat pula dipenuhi dengan pembiayaan pola sewa dengan menggunakan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik*. Dengan menggunakan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik*, bank syariah membeli aset yang dibutuhkan nasabah kemudian menyewakannya kepada nasabah dengan perjanjian pengalihan kepemilikan di akhir periode dengan harga yang disepakati di awal akad. Dengan cara ini bank syariah tetap menguasai kepemilikan aset selama periode akad dan pada waktu yang sama menerima pendapatan dari sewa. Sementara itu, nasabah terpenuhi kebutuhannya dengan biaya yang dapat diperkirakan sebelumnya. Contoh perhitungan pembiayaan IMBT untuk pembiayaan kendaraan, mesin, alat berat dan lain-lain dapat dilihat dibawah ini.

Gambar 2.2 Simulasi Perhitungan Pembiayaan IMBT

Harga Perolehan		4.016.250.000
Uang Muka Sewa		1.204.875.000
Biaya Administrasi		56.300.000
Pokok Sewa		227.721.375
Jangka Waktu	48 bulan	
Margin Sewa		1.442.101.230
Total Pembayaran Sewa		4.257.101.230
Sewa Bulanan		88.689.610
Opsi Beli		1

Sumber : OJK, 2016

Akad *ijarah* dan IMBT secara prinsip keduanya sama, yaitu tentang akad sewa atas suatu barang, yang membedakan adalah bahwa pada akad IMBT nasabah mempunyai opsi beli atas barang yang disewa dan sudah disepakati di awal atas harga beli barang tersebut. Sedangkan akad *ijarah*, konsumen tidak ada kesepakatan opsi beli di awal akad. Adapun tanggung jawab para pihak dan perbedaan antara *ijarah muntahiyah bit tamlik* dan *leasing* konvensional dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 2.6 Perbedaan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* dan *Leasing*

	<i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik</i>	<i>Leasing</i>
Hubungan bank dan nasabah	<i>Lessor</i> dan nasabah	<i>Lender</i> dan <i>borrower</i>
Kepemilikan barang	<i>Lessor</i>	Nasabah Tidak Mengkontruksi bahwa bank yang membeli barang dari supplier
Dasar perhitungan sewa	Biaya depresiasi aset dan profit margin	
Pencatatan/ akuntansi nasabah	Hanya berpengaruh terhadap laporan laba rugi karena seluruh pembayaran sewa dibukukan sebagai biaya sewa	Berpengaruh terhadap neraca dan laporan laba rugi sebagai pencatatan kredit atau pembiayaan yang diterima
Pengikatan (akad)	Terdapat 1 akad <i>ijarah</i> dan 1 <i>wa'ad</i> jual beli/hibah serta kuasa kepada bank untuk menjual aset jika pada akhir masa sewa nasabah tidak menginginkan asset	Sewa dan jual beli menjadi satu kesatuan dalam satu perjanjian
<i>Sharia Compliance</i>	Ya	Tidak

Sumber: OJK, 2016

Dari produk pembiayaan tersebut, akad *murabahah* merupakan akad yang paling luas penggunaannya karena mudah diterapkan dan berisiko kecil, sehingga tidak mengherankan jika proporsi terbesar portofolio bank syariah

menggunakan akad *murabahah*. Akad bagi hasil merupakan akad yang dipercaya lebih mencerminkan esensi bank syariah untuk mendorong kelancaran usaha produktif di sektor riil. Oleh karena itu akad bagi hasil dan sewa seharusnya menjadi akad utama produk pembiayaan bank syariah dan bank syariah selanjutnya memperbesar proporsi pembiayaan bagi hasil dan sewa dalam portofolionya.

2.2.5 Gambaran Penggunaan Akad *Murabahah* dengan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* Dalam Proses Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah

Akad *murabahah* dalam proses Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah, bank syariah akan membelikan rumah yang dibutuhkan oleh nasabah, kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambahkan dengan margin keuntungan yang telah disepakati antara pihak bank syariah dengan nasabah. Namun dalam prakteknya, sistem *murabahah* tidak sepenuhnya yang membeli rumah adalah pihak bank. Terdapat skema dimana yang membeli rumah adalah nasabah sebagai perwakilan bank, yang sebelumnya dilakukan akad *wakalah* antara pihak bank syariah dengan nasabah. Setelah terjadi perjanjian jual beli antara *developer* dengan nasabah, maka bank akan melakukan pembayaran pembelian rumah langsung kepada *developer*. Hal tersebut yang menjadi pembeda antara akad *murabahah* dengan cara penjualan yang lain, sebab bank syariah bertindak sebagai penjual secara jelas memberitahukan kepada nasabah besaran harga pokok rumah ditambahkan dengan margin keuntungan yang diperolehnya. Besaran angsuran itu biasanya akan tetap per bulannya dan tidak berubah sepanjang jangka waktu kredit pemilikan rumah.

Skema *ijarah muntahiyah bit tamlik* dalam proses Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah, nasabah memilih rumah yang dibutuhkan dan mengajukan

pembiayaan pada pihak bank syariah. Setelah pembiayaan tersebut disetujui dan nasabah telah memenuhi persyaratan, bank syariah akan membeli rumah tersebut secara tunai kepada *developer*. Kemudian rumah tersebut disewakan dengan nasabah sebagai penyewanya. Setiap bulan nasabah akan membayarkan uang sewa. Pada akhir perjanjian sewa, bank akan memberikan opsi membeli atas aset yang disewakan atau opsi hibah dari pihak perbankan kepada nasabah.

2.3 Penggunaan Akad Dalam Proses Pembiayaan Pada Perbankan Syariah

Akad *murabahah* merupakan urat nadi proyek investasi perbankan syariah. Dr. Sulaiman Al Asyqar memperkirakan bahwa pada dekade 80-an hampir 90% dari investasi perbankan syariah menggunakan akad *murabahah*. Namun, dilihat dari kemajuan ekonomi akad *murabahah* tidak memberikan andil yang cukup berarti. Pada Tahun 1988 dalam muktamar di Kuwait, anggota *Majma' Al Fiqh Al Islami* (bidang fiqh OKI) merekomendasikan agar bank-bank syariah mengurangi pembiayaan *murabahah* dan beralih ke pembiayaan lainnya agar dapat mendorong proyek-proyek industri dan lebih dapat memajukan perekonomian (Tarmizi, 2017). Pembiayaan yang menggunakan akad *murabahah* rentan terjadi ketidaksesuaian dengan prinsip syariah. Terdapat celah dimana terdapat penyimpangan dalam prakteknya (Sulaiman, 2016).

1. Pelanggaran syarat *milkiyah* (kepemilikan barang) terjadi pada bentuk akad *murabahah bil wakalah*, yaitu perbankan mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kebutuhannya. Dalam kenyataannya, perbankan menyelesaikan akad *murabahah* terlebih dahulu kepada nasabah. Selama proses akad tersebut tidak terjadi serah terima barang antara pihak bank dengan nasabah, kemudian perbankan secara prinsip

belum memiliki barang tersebut. Selain itu, ketika akad *murabahah* telah dilaksanakan, pihak bank memberikan atau menyerahkan sejumlah uang kepada nasabah untuk membeli barang kebutuhannya, pada proses ini berlakulah akad *wakalah*.

2. Pelanggaran syarat *ra'sulmal ma'lum* , pelanggaran jenis ini terjadi pada struktur *murabahah*. Syarat *ra'sulmal* (modal) dan *ribb* (keuntungan) haruslah diketahui merupakan syarat khusus pada jual beli. Namun terjadinya pelanggaran ketika nasabah ingin melakukan pembiayaan, kemudian pihak bank menawarkan beberapa besaran plafon pembiayaan beserta margin keuntungan yang diambil oleh pihak bank. Pihak bank tidak mengambil keuntungan berdasarkan besaran dari modal, namun dari besaran uang yang dikeluarkan oleh pihak bank. Terdapat beberapa kasus pihak bank syariah tidak peduli dengan besaran harga dari modal. Pelanggaran jenis ini juga disebut dengan pintu lain menuju riba. Dalam prinsip syariah, transaksi jual-beli harus ada komoditas yang diperjual-belikan. Jika tidak ada komoditas yang dipertukarkan maka tidak ada bedanya keuntungan *murabahah* tersebut dengan bunga pada perbankan konvensional.
3. Penempatan akad yang tidak tepat, akad *murabahah* merupakan salah satu bentuk dalam pembiayaan jual-beli, sehingga akad ini hanya berlaku pada praktek jual beli saja. Namun terjadi penempatan akad *murabahah* pada transaksi yang salah. Misalnya pembiayaan untuk renovasi rumah, tidak dapat dilakukan dengan menggunakan akad *murabahah* karena syarat *milkiyah* (kepemilikan) dan *ra'sulmal* (modal) yang diketahui. Seharusnya akad yang tepat pada jenis ini adalah *istisna' parallel*.

Bentuk riba dalam jual-beli yaitu memisahkan antara harga barang dan margin yang diikat dengan waktu dan bunga dalam akad. Akad jual-beli yang termasuk dalam kategori pelegalan riba adalah *ba'i 'inah*. *Ba'i 'inah* adalah membeli barang dengan cara kredit kemudian barang tersebut dijual kembali kepada penjual tadi secara tunai dengan harga dibawah harga jual beli pertama. Misalnya seseorang yang tidak mendapatkan uang tunai untuk menutupi keperluannya dan dia tidak mau melakukan riba, lalu ia datang kepada pemilik barang lalu membelinya secara kredit. Kemudian barang tersebut dijual kembali kepada pemilik pertama secara tunai dengan harga dibawah harga beli kredit. Dengan demikian dia mendapatkan uang tunai dan akan membayar dengan cara dicicil yang jumlahnya lebih besar dari uang tunai yang diterimanya. Hukum dalam transaksi ini adalah haram.

Dampak yang ditimbulkan atas riba tidak hanya berdampak pada individu itu sendiri, atau kehidupan dimasyarakat melainkan dapat berdampak pada perekonomian dunia yang menyebabkan krisis ekonomi global. Terdapat dua kaidah yang melekat dalam Lembaga Keuangan Islam. Pertama, berlakunya kaidah kehati-hatian. Kedua, kaidah harus sesuai prinsip syariah. Dengan kesesuaian prinsip syariah inilah yang membedakan antara bank konvensional dan bank syariah. Sebagaimana tujuan utama Perbankan Islam yaitu *ta'awun*, semestinya akad-akad yang terdapat dalam pembiayaan syariah diterapkan sesuai dengan prinsipnya sehingga tidak terjadi hal-hal yang bersifat eksploitasi terhadap nasabah. Dalam mengambil keuntungan jangan berpatokan pada keuangan konvensional melainkan dengan semangat moral Islam yaitu berkeadilan dan rasa tolong menolong (Sulaiman, 2016).

2.4 Landasan Teori Maqashid Syariah

Teori *Maqashid Syariah* merupakan seluruh hukum *fiqh* yang memiliki tujuan-tujuan agar memperoleh kemaslahatan dan terhindar dari kemudharatan, dimana gunanya untuk menjaga atau melindungi prinsip-prinsip baik secara langsung maupun tidak langsung. Dalam pandangan Syathibi, Allah menurunkan syariat (aturan hukum) bertujuan untuk menciptakan kemaslahatan dan menghindari kemudharatan, baik di dunia maupun akhirat. Aturan-aturan syariah tidaklah dibuat untuk segi syariah sendiri, melainkan pula dibuat untuk tujuan kemaslahatan. *Maqashid syari'ah* terbagi menjadi tiga tingkatan, antara lain (Mufid, 2016):

1. *Darurriyat*

Darurriyat merupakan kebutuhan pokok hidup manusia dimana sifatnya yang mendesak atau darurat. Dalam kebutuhan *darurriyat* terdapat lima hal yang harus diperhatikan, dimana pada kebutuhan tersebut wajib terpenuhi. Apabila kebutuhan tersebut tidak terpenuhi maka akan berdampak pada keselamatan umat manusia baik di dunia maupun akhirat. Adapun kebutuhan *darurriyat* yang kepentingannya harus selalu dijaga atau dilindungi sebagai berikut.

a. Melindungi Agama (*ad-Din*)

Melindungi atau menjaga agama merupakan bentuk penjagaan Islam terhadap agama. Dengan menjalankan ibadah yang berupa: sholat, puasa, zakat, haji, zikir, doa dan lain, maka tegaklah agama. Islam secara tegas, melarang keras siapa yang berupaya merusak atau menyimpangkan kaum muslimin atau menyebarkan pemahaman yang *bid'ah* (aliran sesat).

b. Melindungi Jiwa (*an-Nafs*)

Dalam agama Islam, setiap jiwa manusia adalah sesuatu yang amat berharga sehingga harus dijaga dan dilindungi. Semua perbuatan yang

membahayakan keselamatan jiwa atau merusak kesehatan fisik maupun psikis tidak diperbolehkan atau diharamkan dalam islam.

c. Melindungi Akal (*al-'Aql*)

Islam memandang akal manusia sebagai anugrah dan nikmat Allah yang tak terhingga nilainya. Dengan akal, manusia menjadi lebih mulia dibandingkan makhluk Allah lainnya. Islam mewajibkan seseorang untuk menjaga akalnya dari apapun yang dapat mengganggu atau merusak akal manusia.

d. Melindungi Keturunan (*an-Nasab*)

Islam melindungi setiap manusia dari semua perbuatan atau sifatnya yang merusak. Dalam menjaga keturunan, Islam mewajibkan umatnya untuk menikah dan mengharamkan zina. Zina merupakan salah satu dosa besar dimana zina merupakan perbuatan yang keji. Islam memberikan hukuman yang keras bagi pelaku zina baik bagi laki-laki maupun perempuan.

e. Melindungi Harta (*al-Maal*)

Dalam memperoleh harta yang halal, Islam memperbolehkan berbagai macam bentuk *muamalah*, seperti jual-beli, sewa-menyewa, kerja sama, gadai dan lainnya. Untuk menjaga hal tersebut, Islam mengharamkan umatnya memakan harta dengan cara yang batil, seperti riba, mencuri, menipu, mengurangi timbangan, korupsi dan lain-lain.

2. *Hajjiyat*

Hajjiyat adalah kebutuhan yang dibutuhkan oleh manusia setelah kebutuhan utama atau primer terpenuhi. Kebutuhan sekunder apabila belum terpenuhi tidak sampai mengancam keselamatan, namun akan berdampak pada kesulitan. Dengan timbulnya kesulitan tersebut, Islam memiliki *rukhsa* (keringanan) untuk memudahkan manusia.

3. *Tahsiniyyat*

Tahsiniyyat adalah kebutuhan pelengkap atau tersier, kebutuhan ini dapat dipenuhi ketika kebutuhan primer dan sekunder telah terpenuhi. Apabila kebutuhan ini tidak terpenuhi tidak menimbulkan kesulitan atau mengancam kehidupan manusia.

Dari *maqashid syari'ah* tersebut menjelaskan bahwa Islam memberikan pedoman hidup bagi umat manusia, melindungi hak-hak mereka dan mengajak seluruh umat manusia untuk meraih kebahagiaan dunia dan akhirat.

2.5 Landasan Teori Kependudukan

Penduduk adalah semua orang yang menetap di suatu wilayah tertentu minimal selama enam bulan atau yang menetap kurang dari enam bulan tetapi bertujuan untuk menetap. Sementara itu, pertumbuhan penduduk adalah perubahan jumlah penduduk di suatu wilayah tertentu pada waktu tertentu dalam kurun waktu tertentu (BPS, 2013). Besarnya perubahan jumlah penduduk dipengaruhi oleh kelahiran (fertilitas), kematian (mortalitas) dan perpindahan penduduk (migrasi). Tingginya laju pertumbuhan penduduk akan menyebabkan jumlah penduduk meningkat dengan cepat.

Malthus menjelaskan pertumbuhan penduduk akan menjadi masalah dikemudian hari tertulis dalam karangannya yang berjudul "*Essai on Priciple of Populations as it Affect the Future Improvement of Society, with Remarks on the Specculations of Mr. Godwin, M.Condorcet, and Other Writers*", menyatakan bahwa jangka waktu yang dibutuhkan oleh penduduk untuk berlipat dua jumlahnya sangat pendek, ia melukiskan bahwa apabila tidak dilakukan pembatasan, penduduk cenderung berkembang seperti deret ukur. Sehingga,

terjadi ketidakseimbangan antara jumlah penduduk dan persediaan bahan pangan (Mantra, 2000).

Teori Maltus tersebut mempermasalahkan daya dukung lingkungan dan daya tampung lingkungan. Sebagai contoh, tanah merupakan komponen lingkungan alam lambat laun akan berkurang kesuburannya dapat mempengaruhi hasil pertanian sehingga tidak dapat mencukupi kebutuhan jumlah penduduk yang akan terus bertambah. Daya dukung tanah sebagai komponen lingkungan menurun disebabkan oleh jumlah penduduk yang semakin bertambah. Jumlah penduduk harus seimbang dengan batas ambang lingkungan sehingga tidak menjadi beban lingkungan yang akan berdampak pada daya dukung dan daya tampung lingkungan. Dampak yang ditimbulkan apabila daya dukung dan daya tampung lingkungan terganggu berupa bencana alam seperti: banjir, kekeringan, gagal panen, kelaparan, wabah penyakit dan menyebabkan kematian.

Faktor pencegahan dari ketidakseimbangan penduduk dan manusia antara lain *preventive checks* (penundaan perkawinan, mengendalikan hawa nafsu dan larangan menikah) dan *positive checks* (bencana alam, wabah penyakit dan peperangan). Malthus mengemukakan beberapa pendapatnya tentang kependudukan. Pertama, penduduk apabila tidak ada pembatasan akan berkembang biak dengan sangat cepat dan memenuhi dengan cepat beberapa bagian dari bagian permukaan bumi. Kedua, manusia untuk mempertahankan keberlangsungan hidup memerlukan makanan, pakaian dan tempat tinggal sedangkan laju pertumbuhan makanan jauh lebih lambat dibandingkan laju pertumbuhan penduduk.

2.6 Landasan Teori Kebutuhan Manusia

Abraham Maslow menyatakan bahwa semua motivasi terjadi sebagai reaksi atas persepsi seseorang individu atas lima jenis tipe dasar kebutuhan. Teori hirarki kebutuhan, Maslow menyebutkan sebagai sintesis atau perpaduan teori yang holistik dinamis. Adapun lima jenis tipe dasar kebutuhan manusia akan dijelaskan sebagai berikut (Iskandar, 2016). (a) kebutuhan fisiologis (*physiological needs*) merupakan kebutuhan yang paling mendasar yang sifatnya primer. Kebutuhan fisiologis ini berupa kebutuhan pangan, sandang dan papan. Kebutuhan fisiologis adalah kebutuhan yang sangat mendesak yang harus dipenuhi oleh manusia dalam mempertahankan keberlangsungan hidupnya. (b) kebutuhan akan rasa aman (*safety needs*) merupakan kebutuhan yang muncul setelah kebutuhan fisiologis terpenuhi. Kebutuhan rasa aman adalah kebutuhan berupa perlindungan diri. Apabila seseorang merasa tidak aman pasti akan berusaha untuk melakukan proteksi atau menghindari hal-hal yang sifatnya asing atau tidak diinginkan. (c) kebutuhan untuk diterima (*social needs*) merupakan kebutuhan yang timbul setelah terpenuhinya kebutuhan fisiologis dan kebutuhan rasa aman. Sebagai makhluk sosial, manusia berusaha memenuhi kebutuhan sosial baik berupa pergaulan ataupun memperoleh perasaan cinta. (d) kebutuhan untuk dihargai (*self esteem needs*) merupakan kebutuhan yang berhubungan dengan hasrat untuk memiliki citra positif dan memiliki pengakuan serta apresiasi dari orang lain. (e) kebutuhan aktualisasi diri (*self actualization*) merupakan kebutuhan yang paling tinggi. Kebutuhan ini berupa kebutuhan untuk mengembangkan potensi diri dan menjadi orang yang lebih baik.

2.7 Upaya Pembangunan Ekonomi: Proses dan Pilar Pembangunan Ekonomi

2.7.1 Proses Pembangunan Ekonomi

Pembangunan nasional merupakan transformasi ekonomi, dan sosial melalui kebijakan dan strategi sesuai yang diinginkan. Transformasi ekonomi dapat dilihat melalui peningkatan atau pertumbuhan produksi baik di sektor industri maupun jasa, dengan harapan dapat meningkatkan pendapatan nasional. Transformasi sosial dapat dilihat melalui pendistribusian kemakmuran melalui pemerataan memperoleh akses terhadap sumber daya sosial ekonomi seperti pendidikan, kesehatan, perumahan, air bersih dll.

Pembangunan ekonomi dipandang sebagai proses multidimensional yang mencakup semua aspek didalamnya dan kebijakan yang komprehensif baik dibidang ekonomi dan bidang lainnya. Oleh karena itu, sasaran pembangunan menurut Todaro (2001) adalah sebagai berikut.

1. Meningkatkan persediaan dan memperluas pembagian atau pemerataan bahan pokok yang dibutuhkan untuk dapat mempertahankan keberlangsungan hidup, seperti perumahan, kesehatan dan lingkungan.
2. Meningkatkan taraf hidup masyarakat melalui menaikkan pendapatan, menyediakan lapangan pekerjaan, menyediakan layanan pendidikan yang bermutu tinggi serta memberikan perhatian besar terhadap nilai-nilai budaya manusia guna meningkatkan kualitas sumber daya manusia yang akan berdampak tidak langsung terhadap pendapatan nasional.
3. Memperluas jangkauan pilihan ekonomi dan sosial bagi masyarakat agar mampu bersaing sehingga dapat membebaskan dari ketergantungan atas produk asing.

Suryana (2000) menyatakan bahwa terdapat empat model pembangunan ekonomi yaitu model pembangunan ekonomi yang berorientasi pada pertumbuhan, penciptaan lapangan pekerjaan, penghapusan kemiskinan dan pembangunan yang berorientasi pada pemenuhan kebutuhan dasar, berdasarkan model pembangunan tersebut, keseluruhan model pembangunan memiliki tujuan berupa adanya perbaikan pola kualitas hidup, peningkatan kuantitas dan kualitas produk barang dan jasa, peningkatan jumlah lapangan pekerjaan dengan upah yang layak serta tercapainya taraf hidup minimal untuk setiap masyarakat.

Kebijakan pembangunan ekonomi merupakan rangkaian upaya pembangunan ekonomi secara berkesinambungan dalam rangka meningkatkan taraf hidup bangsa agar terhindar dari dampak yang tidak diinginkan seperti keterpurukan ekonomi. Pembangunan ekonomi tidak terlepas dari pertumbuhan ekonomi, dimana pembangunan ekonomi mendorong pertumbuhan ekonomi. Sementara, pertumbuhan ekonomi memperlancar proses pembangunan ekonomi. Dengan besarnya jumlah pertumbuhan penduduk dapat menjadi tantangan dan potensi untuk dapat meningkatkan pendapatan per kapita. Hal ini dilakukan karena kenaikan pendapatan per kapita mencerminkan perbaikan dalam kesejahteraan masyarakat. Dalam proses mencapai kesejahteraan masyarakat, kebutuhan akan pangan, sandang dan papan harus terpenuhi sebab tiga kebutuhan tersebut merupakan kebutuhan mendasar untuk menjaga keberlangsungan hidup.

2.7.2 Perbankan Sebagai Pilar Pembangunan Ekonomi

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional dimana tujuannya untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur

berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Perekonomian suatu negara menjadi tolak ukur kemajuan suatu negara. Dalam perekonomian suatu negara salah satu bagian yang memiliki peranan penting yaitu moneter. Peranan lembaga keuangan dalam ekonomi mendukung pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan kinerja perekonomian suatu negara. Lembaga keuangan memiliki nilai strategis yang menghimpun dana dan menyalurkannya guna menunjang pertumbuhan ekonomi. Salah satu fungsi perbankan adalah menyalurkan kredit atau pembiayaan. Penyaluran kredit dengan maksud untuk mencapai sasaran dan tujuan harus dikelola dan diatur secara bijak secara aman, terarah dan menghasilkan . Manfaat yang diperoleh atas penyaluran kredit sebagai berikut (Pratama, 2010).

1. Bagi bank, dapat digunakan sebagai instrumen bank dalam memelihara likuiditas, solvabilitas dan rentabilitas. Peningkatan kredit diharapkan dapat menjadi sumber utama pendapatan bank yang berguna untuk keberlangsungan bank itu sendiri.
2. Bagi debitur, pemberian kredit oleh bank dapat digunakan untuk memperlancar usaha dan selanjutnya meningkatkan gairah usaha sehingga terjadi kesinambungan.
3. Bagi masyarakat (negara), pemberian kredit oleh bank akan mampu menggerakkan perekonomian masyarakat, peningkatan kegiatan ekonomi masyarakat akan mampu menyerap tenaga kerja dan kedepannya mampu mensejahterakan masyarakat. Selain itu, kredit dapat digunakan sebagai instrumen moneter.

2.8 Penelitian Terdahulu

Sebelum penulis melakukan penelitian, penulis mempelajari hasil penelitian-penelitian terdahulu yang relevan dan terkait dengan penelitian ini. Berikut merupakan hasil dari penelitian terdahulu.

Tabel 2.7 Penelitian Terdahulu

No	Tahun	Nama	Judul	Hasil
1	2015	Nur Jannah	Analisis Sistem Pembiayaan KPRS Berdasarkan Akad <i>Murabahah</i> Pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang.	Sistem pembiayaan KPRS berdasarkan akad <i>murabahah</i> di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang sudah sesuai dengan syariah. Bank Muamalat memberitahukan harga pokok perolehan rumah yang akan dijual kepada nasabah dan margin yang diambil oleh pihak Bank Muamalat juga berdasarkan kesepakatan bersama. Selain itu aplikasi rukun dan syarat pembiayaan <i>murabahah</i> di Bank Muamalat sudah sesuai dengan syariah.
2	2014	Raudlatul Ilmi	Analisis Implementasi Akad <i>Murabahah</i> Pada Produk Pembiayaan KPR Muamalat (Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Kantor Cabang Malang)	Implementasi produk <i>murabahah</i> pada pembiayaan KPR Muamalat di Bank Muamalat Indonesia telah berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sesuai dengan aspek kepatuhan syariah dan dalam menganalisa pembiayaannya mengacu dengan menggunakan prinsip 5C dan 4P. Namun terdapat beberapa kendala eksternal yang terjadi seperti soal regulasi, dan perubahan kondisi pasar.

No	Tahun	Nama	Judul	Hasil
3	2013	Nadia Latifah	Penerapan Akad <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> (IMBT) pada Pembiayaan di BMT Bismillah Cabang Ngadirejo Temanggung	Penerapan akad IMBT yang dilakukan pada BMT Bismillah terdapat variasi akad yang hanya berupa IMBT menjadi Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Bil Murabahah yang dicirikan berupa melakukan pengadaan barang terlebih dahulu dengan prinsip jual beli. BMT Bismillah dalam menerapkan IMBT baik secara akad, rukum dan syarat serta prosedur dan proses tidak sesuai dengan fatwa DSN dan Bank Indonesia. Selain itu, pemahaman nasabah terhadap isi akad dan <i>ijab qabul</i> masih minim.
4	2011	Irma Anggesti	Kepemilikan Rumah Atas Nama Bank Syariah Tinjauan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah Dalam Akad <i>Murabahah, Ijarah Al Muntahiyah Bi Al Tamlik, Musyarakah Mutanaqishah</i>	Pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah dengan menggunakan ketiga akad tersebut secara umum telah memenuhi rukun dan syarat hukum islam. Terdapat kendala dalam pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah yaitu nama pemilik yang tertera di sertifikat yaitu nama bank, perlu adanya biaya yang dikeluarkan guna mengganti nama sertifikat tersebut hal tersebut yang menyebabkan pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah kurang diminati.

No	Tahun	Nama	Judul	Hasil
5	2010	Didik Hijrianto	Pelaksanaan Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram	Perjanjian pembiayaan ijarah dapat diartikan sebagai suatu perjanjian untuk membiayai kegiatan sewa-menyewa. Bank hanya wajib menyediakan aset yang akan disewakan dengan syarat bank memiliki hak pemanfaatan atas aset yang akan disewakan. Adapun bentuk dan macam akad IMBT berupa akta dibawah tangan, yaitu akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh nasabah dan bank tanpa adanya pihak yang berwenang. Dalam perjanjian <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i> antara nasabah dengan bank maka akad yang digunakan adalah perjanjian baku atau standar, akad bernama, akad pokok dan akad bertempo.
	2010	Abu Umar Faruq Ahmad	<i>Housing Finance of Australian Islamic Financial Service Providers (IFSPS): An Empirical Analysis From Sharia Perspectives</i>	Penerapan pembiayaan KPR syariah di Australia masih mengalami banyak kendala. Ketidaksesuaian penerapan akad dengan prinsip syariah menjadi kendala utamanya.

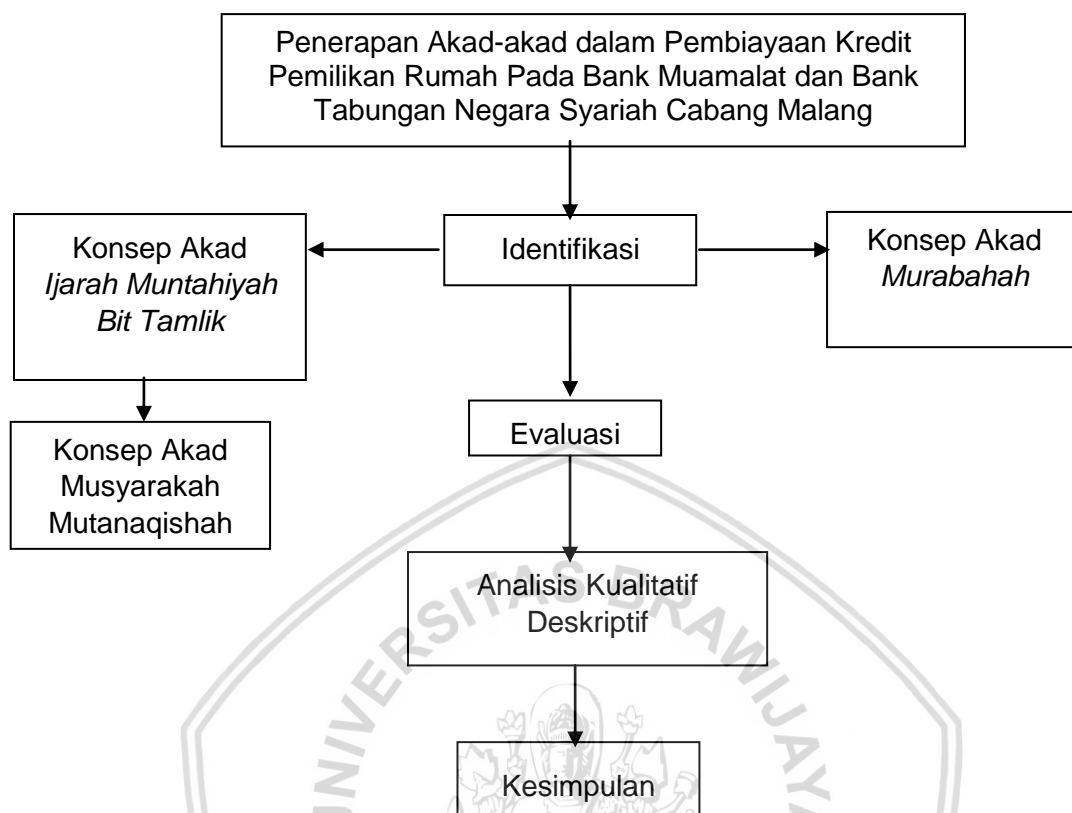
No	Tahun	Nama	Judul	Hasil
	2014	Shafinar Ismail, Farah Azmi, dan Ramayah Thurasamy	Selection Criteria For Islamic Home Financing In Malaysia	Preferensi masyarakat dalam memilih KPR Syariah dipengaruhi oleh faktor reputasi, pengaruh sosial, agama, kualitas layanan serta popularitas perbankan syariah. Sementara kendala dari penelitian ini berupa sampel yang relatif sedikit dan sampel tidak dapat menggambarkan pada lembaga atau institusi lain.

Sumber : Diolah dari berbagai sumber, 2017

2.9 Kerangka Berpikir

Berdasarkan latar belakang dan tujuan penulis melakukan penelitian ini, agar pembaca lebih memahami pandangan dan cara berpikir penulis, akan dijelaskan melalui gambar 2.3 kerangka berpikir berikut ini.

Gambar 2.3 Kerangka Berpikir



Sumber : Penulis, 2017

Kerangka pikir yang dimaksudkan pada gambar 2.3 tersebut menjelaskan bahwa dalam penelitian ini bermaksud mengamati penerapan akad-akad dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah pada Bank Muamalat dan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang. Setelah itu melakukan identifikasi pada penerapan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah berdasarkan konsep akad *murabahah* dan IMBT apakah telah sesuai dengan prinsip syariah. Kemudian, mengevaluasi dan menganalisa menggunakan metode kualitatif deskriptif dan menyimpulkan hasil penelitian, kemudian memberikan rekomendasi bila dibutuhkan.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penyajian dalam bab metode penelitian ini akan terdiri dari tujuh subbab, yaitu sebagai berikut: (1) pendekatan dan jenis penelitian, (2) kehadiran peneliti, (3) sumber data dan tempat penelitian, (4) metode perolehan data, (5) unit analisis dan penentuan informan, (6) metode analisis data, (7) uji validitas data.

3.1 Pendekatan dan Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu suatu metode yang digunakan untuk menggambarkan secara detail keadaan obyek penelitian menerangkan dan mencatat data penelitian secara obyektif. Jadi penelitian ini, dapat diartikan sebagai metode penelitian untuk memperoleh gambaran mengenai kondisi atau kejadian, menjelaskan tentang fenomena-fenomena yang terjadi serta menjelaskan hubungannya dan memperoleh kesimpulan dari suatu masalah yang akan dipecahkan. Penelitian deskriptif merupakan metode penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasikan obyek sesuai dengan keadaannya tanpa dimanipulasi (Sukardi, 2007).

Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kasus. Pendekatan studi kasus adalah sebuah eksplorasi dari suatu sistem yang terikat atau suatu kasus yang beragam melalui pengumpulan data yang mendalam serta melibatkan berbagai sumber informasi. Dengan kata lain, studi kasus merupakan penelitian dengan menggali suatu fenomena tertentu dalam suatu waktu dan kegiatan serta mengumpulkan informasi secara mendalam dengan menggunakan berbagai teknik pengumpulan data selama periode tertentu (Creswell, 2010). Pengembangan penelitian studi kasus harus

mempertimbangkan tipe kasus yang paling tepat baik berupa tunggal atau kolektif dan memilih kasus yang akan diteliti dari berbagai aspek seperti berbagai perspektif dalam permasalahannya, proses dan peristiwa.

Jailani (2013), adapun langkah-langkah yang dilakukan dalam penelitian kualitatif dalam penelitian studi kasus adalah sebagai berikut. Pertama, membatasi kasus, menentukan obyek dari penelitian. Kedua, menyeleksi fenomena-fenomena atau isu yang digunakan sebagai pertanyaan penelitian. Ketiga, menentukan pola data untuk mengembangkan isu. Keempat, observasi triangulasi. Kelima, menyeleksi alternatif interpretasi serta mengembangkan kasus yang telah ditentukan.

Penelitian ini sendiri akan mengidentifikasi penerapan akad *ijarah muntahiya bit tamlik* (IMBT) dibandingkan akad *murabahah* pada pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) studi kasus perbankan syariah di Kota Malang, maka penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Pemilihan penelitian secara kualitatif dipilih karena metode penelitian digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi (Sugiyono, 2008).

3.2 Kehadiran Peneliti

Guna memperoleh data-data dan fakta-fakta yang diperlukan, dalam penelitian ini peneliti diwajibkan untuk dapat terjun langsung di lapangan. Peneliti hanya berperan sebagai pewawancara atau observer. Oleh karena itu, peneliti harus menentukan dan memilih narasumber. Adapun tahapan penelitian lapangan adalah sebagai berikut:

- a. Penelitian pendahuluan yang bertujuan untuk mendapatkan data informasi secara umum.

- b. Penelitian di lapangan yang bertujuan untuk memperoleh data secara khusus.
- c. Kunjungan sewaktu-waktu yang bertujuan untuk melengkapi data-data yang telah terkumpul.

3.3 Sumber Data dan Tempat Penelitian

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer. Data primer yang diperoleh berasal dari objek yang diamati secara langsung. Yakni peneliti melakukan kunjungan dan mengamati terhadap pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Malang dan Bank Muamalat Cabang Malang dalam penyaluran Pemilikan Rumah Syariah.

3.4 Metode Perolehan Data

Data-data penelitian dapat diperoleh melalui:

3.4.1 Studi Pustaka

Studi pustaka merupakan pengkajian beberapa sumber yang terkait dengan variabel-variabel utama atau topik sebuah penelitian (Djiwandono, 2015). Studi pustaka salah satu cara untuk memperoleh informasi didasarkan atas dokumentasi, seperti buku, jurnal, surat kabar dan lain-lain. Studi pustaka ini dimaksudkan guna memperoleh data-data dan informasi tentang penerapan akad-akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR syariah di perbankan syariah Kota Malang.

3.4.2 Wawancara

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data. Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti dan

apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit/kecil. Sutrisno Hadi mengemukakan bahwa anggapan yang perlu dipegang oleh peneliti dalam melakukan metode wawancara atau *interview* adalah sebagai berikut (Sugiyono, 2008).

1. Bahwa subyek (responden) adalah orang yang paling tahu tentang dirinya sendiri.
2. Bahwa apa yang dinyatakan oleh subyek kepada peneliti adalah benar dan dapat dipercaya.
3. Bahwa interpretasi subyek tentang pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan peneliti kepadanya adalah sama dengan apa yang dimaksudkan oleh peneliti.

Wawancara dapat dilakukan secara terstruktur maupun tidak terstruktur dan dapat dilakukan melalui tatap muka langsung (*face to face*) maupun dengan menggunakan telepon atau video call. Wawancara terstruktur digunakan peneliti atau pengumpul data untuk mengetahui dengan pasti tentang informasi apa yang akan diperoleh. Oleh karena itu dalam melakukan wawancara, pengumpulan data telah menyiapkan instrument penelitian berupa pertanyaan-pertanyaan tertulis yang alternatif jawabannya telah disiapkan. Sementara wawancara tidak terstruktur atau terbuka sering digunakan dalam penelitian yang mendalam tentang responden. Untuk mendapatkan gambaran permasalahan yang lebih lengkap, peneliti perlu melakukan wawancara kepada pihak-pihak yang mewakili berbagai tingkatan yang ada dalam obyek. Dalam wawancara tidak terstruktur, peneliti belum mengetahui secara pasti data apa yang akan diperoleh, sehingga peneliti lebih banyak mendengarkan apa yang diceritakan oleh responden.

Adapun dalam penelitian ini menggunakan wawancara tidak terstruktur. Dalam metode ini pelaksanaan pengumpulan data dilakukan dengan wawancara

bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman yang tersusun secara sistematis melainkan hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang akan ditanyakan.

3.4.3 Observasi

Observasi sebagai teknik pengumpulan data yang memiliki ciri khusus dibandingkan dengan cara pengumpulan data yang lain. Observasi lebih mengamati obyek-obyek dan tidak hanya terbatas pada orang. Observasi berhubungan dengan perilaku manusia, proses kerja dan gejala-gejala alam. Marshall menyatakan bahwa *“through observation, the researcher learn about behavior and the meaning attached to those behavior”*. Artinya melalui observasi, peneliti belajar tentang perilaku dan makna dari perilaku tersebut (Sugiyono, 2008).

Patton dalam Nasution (1998), menyatakan manfaat observasi dijelaskan sebagai berikut. Pertama, pada observasi di lapangan peneliti akan mampu memahami konteks data dalam keseluruhan situasi sosial, sehingga akan diperoleh pandangan yang holistik atau menyeluruh. Kedua, dengan observasi akan diperoleh pengalaman langsung, sehingga memungkinkan peneliti menggunakan pendekatan induktif. Pendekatan induktif membuka kemungkinan terjadinya penemuan. Ketiga, Peneliti dapat mengetahui kekurangan yang tidak disadari oleh orang lain. Keempat, Peneliti dapat memperoleh informasi yang tidak dapat diperoleh dari hasil wawancara karena sifatnya yang sensitif. Kelima, Peneliti memperoleh informasi berupa gambaran yang lebih komprehensif yang terjadi diluar persepsi responden. Keenam, Peneliti memperoleh manfaat ganda baik berupa memperoleh data yang lengkap serta mempunyai kesan pribadi setelah melakukan pengamatan langsung dilapangan.

3.4.4 Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan kejadian yang terjadi yang terekam baik berupa tulisan, gambar, audio maupun video dari objek penelitian. Studi dokumen merupakan pelengkap dari pengumpulan data observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif. Hasil penelitian dari observasi atau wawancara akan lebih kredibel atau dapat dipercaya apabila didukung dengan data dokumentasi.

3.5 Unit Analisis dan Penentuan Informan

Unit analisis pada penelitian ini berfokus pada identifikasi penerapan akad *ijarah muntahiya bit tamlik* dibandingkan akad *murabahah* dalam Pemilikan Rumah Syariah. Berdasarkan unit analisis tersebut pihak-pihak yang akan dijadikan informan dalam penelitian ini adalah Bank Muamalat dan Bank Tabungan Negara Syariah di Kota Malang yang memiliki Pemilikan Rumah Syariah.

Adapun informan yang dipilih adalah:

- a. Informan utama : Kepala Cabang atau Pejabat Bank Muamalat dan
Kepala Cabang atau Pejabat BTN Syariah Kota
Malang
- b. Informan penunjang : Akademisi, dan Dewan Syariah
Nasional – Majelis Ulama Indonesia

3.6 Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif. Metode analisis deskriptif adalah menjelaskan data-data yang telah diolah secara kualitatif. Kemudian data-data tersebut dijabarkan guna

memperjelas dalam penyampaian hasil akhir. Analisis data di lapangan model Miles dan Huberman (dalam Sugiyono, 2008) mengemukakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh, aktivitas dalam analisis data, yaitu reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan.

Reduksi data (*data reduction*) adalah merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting yang diperoleh dari data lapangan. Dengan demikian data yang telah di reduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data. Dalam mereduksi data, setiap peneliti akan dipandu oleh tujuan yang akan dicapai. Tujuan utama dari penelitian kualitatif adalah pada temuan. Oleh karena itu, kalau peneliti dalam melakukan penelitian, menemukan segala sesuatu yang dipandang asing, tidak dikenal serta belum memiliki pola harus dijadikan perhatian peneliti dalam melakukan reduksi data.

Reduksi data merupakan proses berpikir sensitif yang memerlukan kecerdasan, keluasan dan kedalaman wawasan yang tinggi. Bagi peneliti yang masih baru, dalam melakukan reduksi data dapat mendiskusikan pada teman atau orang lain yang dianggap ahli. Melalui diskusi itu, maka wawasan peneliti berkembang sehingga mereduksi data-data yang memiliki nilai temuan dan pengembangan teori yang signifikan.

Setelah data direduksi, maka langkah selanjutnya adalah menampilkan atau menyajikan data. Penyajian data (*data display*) adalah informasi yang tersusun, terorganisasi dalam pola hubungan sehingga mempermudah peneliti untuk menarik kesimpulan. Dalam penelitian kualitatif penyajian data dapat dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart* dan sejenisnya. Dalam hal ini Miles dan Huberman menyatakan "*the*

most frequent form of display data for qualitative research data in the past has been narrative text". Artinya yang paling sering digunakan dalam menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah teks yang bersifat naratif (Sugiyono, 2008).

Langkah ketiga dalam analisis data kualitatif menurut Miles dan Huberman adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif mungkin dapat menjawab rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal, namun pula tidak. Sebab seperti yang telah dikemukakan bahwa masalah dan rumusan masalah dalam penelitian kualitatif masih bersifat sementara dan akan berkembang setelah peneliti berada di lapangan. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif adalah temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu obyek yang sebelumnya masih remang-remang atau gelap sehingga setelah diteliti menjadi jelas, dapat berupa hubungan kausal atau interaktif, hipotesis atau teori.

3.7 Uji Validitas Data

Data-data yang telah diperoleh setelah proses peneliian diperlukan pengujian terhadap data tersebut guna keabsahan dan kebenaran validias data tersebut terpercaya. Dalam penelitian ini data yang terkumpul diuji validitasnya menggunakan triangulasi. Triangulasi adalah teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai sumber data yang telah ada. Triangulasi dalam pengujian kredibiltas ini diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara dan berbagai waktu. Dengan demikian terdapat

triangulasi sumber, triangulasi teknik pengumpulan data dan triangulasi waktu (Sugiyono, 2008). Triangulasi dapat pula dilakukan dengan cara mengecek hasil penelitian terdahulu.

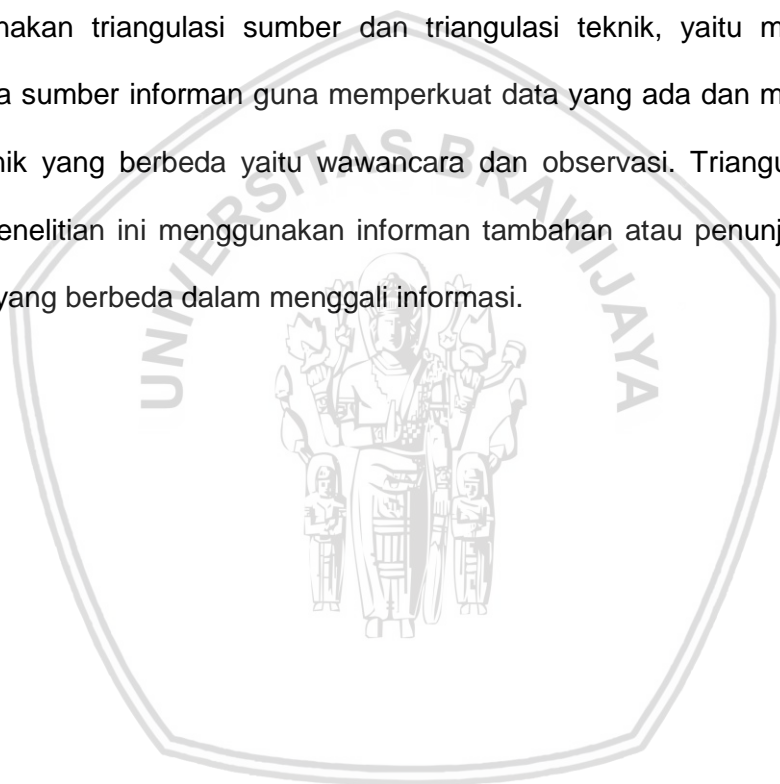
Triangulasi sumber digunakan untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data yang diperoleh melalui beberapa sumber. Sebagai contoh, dalam menguji kredibilitas data tentang gaya kepemimpinan seseorang, maka pengumpulan dan pengujian data yang telah diperoleh dilakukan pada karyawan yang dipimpin, pimpinan selaku atasan yang menugasi dan rekan kerja yang kedudukannya setara. Dari data ketiga sumber tersebut, tidak bisa dirata-ratakan seperti dalam penelitian kuantitatif, tetapi dideskripsikan, dikategorisasikan, berdasarkan pandangan yang sama dan pandangan berbeda dan mana yang spesifik dari tiga sumber data tersebut. Data yang telah dianalisis oleh peneliti sehingga menghasilkan suatu kesimpulan, selanjutnya dimintakan kesepakatan (*member check*) dengan tiga sumber tersebut.

Triangulasi teknik digunakan untuk menguji kredibilitas data yang dilakukan dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda. Misalnya data yang diperoleh dengan wawancara, lalu dianalisa dengan observasi, dokumentasi atau kuisioner. Bila dengan tiga teknik pengujian kredibilitas data tersebut menghasilkan data yang berbeda antara satu dengan yang lain, maka peneliti melakukan diskusi lebih lanjut kepada sumber data yang bersangkutan atau yang lain guna memastikan data yang mana yang dianggap benar. Adapun dapat terjadi data tersebut semuanya benar hanya saja sudut pandangnya yang berbeda-beda.

Triangulasi waktu digunakan untuk menguji kredibilitas data yang dilakukan dengan cara pengumpulan data dengan teknik wawancara di pagi hari, siang hari dan malam hari. Misalnya dilakukan wawancara pada narasumber di pagi hari

pada saat narasumber masih segar dan belum banyak masalah sehingga dapat diperoleh data yang lebih valid dan kredibel. Pengujian data kredibilitas data dapat dilakukan dengan cara melakukan pengecekan dengan cara wawancara, observasi atau teknik lain dalam waktu atau situasi yang berbeda. Apabila diperoleh hasil data yang berbeda, maka dilakukan secara berulang-ulang sehingga sampai ditemukan kepastian datanya.

Dari beberapa triangulasi yang dijelaskan diatas, peneliti memilih menggunakan triangulasi sumber dan triangulasi teknik, yaitu menggunakan beberapa sumber informan guna memperkuat data yang ada dan menggunakan dua teknik yang berbeda yaitu wawancara dan observasi. Triangulasi sumber dalam penelitian ini menggunakan informan tambahan atau penunjang sebagai sumber yang berbeda dalam menggali informasi.



BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Obyek Penelitian

4.1.1 Sejarah dan Profil Bank Muamalat Indonesia

1. Sejarah Bank Muamalat Indonesia

Bank Muamalat Indonesia dirintis pada tanggal 1 November 1991 (24 Rabi'us Tsani 1412 H). Pembentukan dan pendirian Bank Muamalat Indonesia digagas oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan pengusaha muslim serta mendapat dukungan dari Pemerintah Indonesia. Bank Muamalat Indonesia menjadi bank syariah pertama yang didirikan di Indonesia dan menjadi inisiator bisnis keuangan syariah bagi lain. Bank Muamalat Indonesia memulai operasional bisnis keuangan syariah pada 1 Mei 1992 (27 Syawal 1412 H) dengan mengeluarkan produk-produk keuangan syariah antara lain; Asuransi Syariah (Asuransi *takaful*), Dana Pensiun Lembaga Keuangan Muamalat (DPLK Muamalat) dan *Multifinance* syariah (*Al-Ijarah Indonesia Finance*).

Bank Muamalat Indonesia memperoleh izin sebagai Bank Devisa dan terdaftar sebagai perusahaan publik yang tidak listing di Bursa Efek Indonesia (BEI). Pada tahun 2003, Bank Muamalat Indonesia mendapatkan kepercayaan untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas (PUT) dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 5 (lima) kali. Bank Muamalat Indonesia menjadi lembaga perbankan pertama di Indonesia yang mengeluarkan Sukuk Subordinasi Mudharabah. Hal tersebut semakin menegaskan posisi Bank Muamalat Indonesia dalam industri lembaga keuangan Indonesia. Salah satu upaya Bank Muamalat Indonesia dalam meningkatkan kapabilitasnya, yaitu dengan cara membuka kantor cabang di seluruh Indonesia yang tujuannya untuk

semakin memperkenalkan Bank Muamalat Indonesia dan memudahkan akses masyarakat untuk menjangkau layanan keuangan syariah. Bank Muamalat Indonesia tidak hanya melakukan ekspansi hanya di dalam negeri melainkan juga ke negara lain, salah satunya ialah Malaysia. Salah satu produk Bank Muamalat Indonesia untuk menjangkau pasar dalam negeri maupun luar negeri yaitu produk *Shar-e Gold Debit Visa*. *Shar-e Gold Debit Visa* merupakan kartu debit syariah pertama yang ada di Indonesia dan menjadi pionir produk syariah dan menjadi tonggak sejarah penting di industri perbankan syariah.

Genap berusia 20 Tahun, Bank Muamalat Indonesia melakukan perubahan pada logo bank. Perubahan logo pada Bank Muamalat Indonesia untuk menampilkan bank syariah yang modern dan profesional. Bank Muamalat Indonesia terus bekerja untuk selalu mempertahankan dan meningkatkan prestasi yang telah dicapai di tingkat nasional maupun internasional. Dengan kinerja dan strategi yang terarah Bank Muamalat Indonesia memiliki visi menjadi *"The Best Islamic Bank and Top 10 Bank in Indonesia with Strong Regional Presence"*.

2. Sejarah Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Malang

Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Malang berdiri pada tanggal 28 Agustus 2003. Berdirinya Bank Muamalat Indonesia di Kota Malang didasarkan atas jumlah penduduk cukup besar dan menjadi salah satu kota yang memiliki perekonomian yang maju di Provinsi Jawa Timur. Perekonomian Kota Malang ditunjang dari berbagai sektor antara lain industri, jasa, perdagangan dan pariwisata. Kantor Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang awalnya berlokasi di Jalan Kawi Atas No. 36A namun sejak tahun 2005 berpindah lokasi di Jalan Kertanegara No. 2 Kiduldalem, Kecamatan Klojen, Kota Malang.

3. Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia

Bank Muamalat Indonesia memiliki visi dan misi dalam mengarungi perjalanan bisnis serta mengarahkan perusahaan sesuai dengan harapan perusahaan. Adapun Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia guna memudahkan langkah kinerja dan mempersiapkan perencanaan untuk masa depan yang lebih baik.

a, Visi Bank Muamalat Indonesia

“Menjadi bank syariah terbaik dan termasuk dalam 10 besar bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui di tingkat regional”.

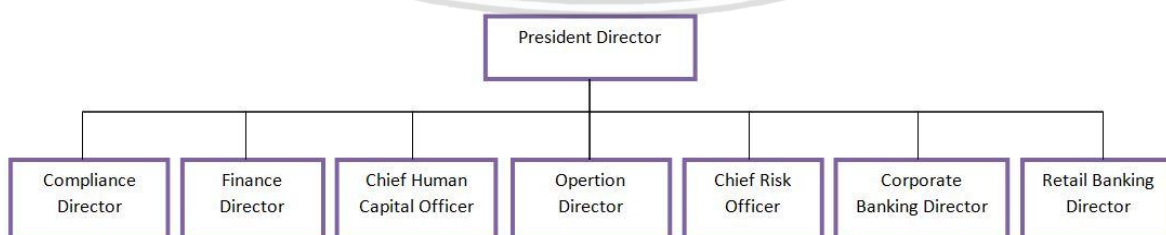
b. Misi Bank Muamalat Indonesia

“Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan profesional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan”.

4. Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia

a. Struktur Organisasi Bank Muamalat Kantor Pusat

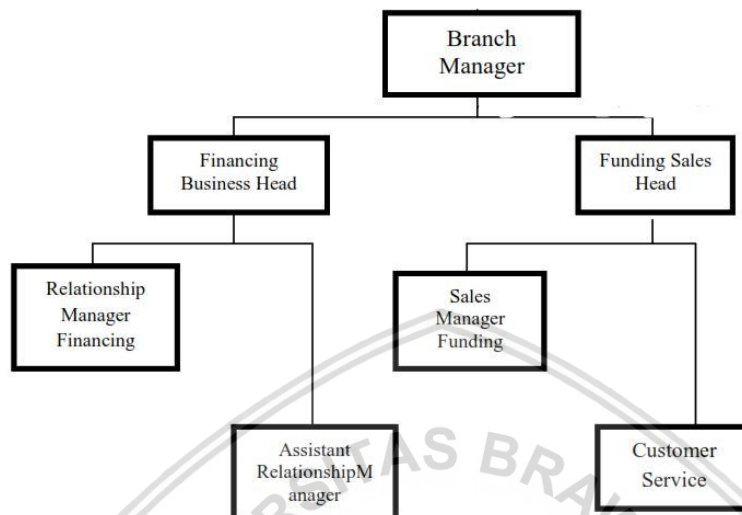
Gambar 4.1 Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia



Sumber : *Bank Muamalat, 2018*

b. Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Malang

Gambar 4.2 Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Malang



Sumber: *Bank Muamalat KC Malang, 2018*

5. Produk dan Layanan Bank Muamalat Indonesia

A. Produk Penghimpun Dana/ Funding

i. Tabungan

a. Tabungan iB Muamalat Prima

Tabungan iB Muamalat Prima adalah simpanan dengan bagi hasil kompetitif dengan waad nisbah yang menguntungkan. Tabungan iB Muamalat Prima menggunakan kartu Shar-E Debit Prioritas untuk kemudahan bertransaksi dan menawarkan berbagai keuntungan istimewa.

b. Tabungan iB Muamalat Sahabat

Tabungan iB Muamalat Sahabat adalah inovasi guna memperoleh kemudahan dan keuntungan yang diberikan sebagai pemilik Tabungan iB Muamalat Sahabat salah satunya dengan dapat mendesain sendiri kartu ATM

sesuai dengan identitas almamater, komunitas atau perusahaan anda. Adapun akad yang dapat digunakan yaitu *mudharabah mutlaqah*.

c. Tabungan iB Muamalat Rencana

Tabungan iB Muamalat Rencana adalah tabungan berjangka dalam mata uang rupiah berupa setoran rutin dan tidak bisa ditarik sebelum jangka waktu berakhir. Tabungan iB Muamalat Rencana merupakan salah satu alternatif perencanaan keuangan guna mewujudkan rencana di masa depan.

d. Tabungan iB Muamalat SimPel

Tabungan iB Muamalat SimPel adalah tabungan untuk siswa dengan persyaratan yang mudah dengan fitur yang menarik serta mendorong untuk membudayakan menabung sejak dini. Setoral awal pembukaan rekening minimal Rp. 1.000,- serta tidak ada biaya administrasi dan menggunakan akad *mudharabah mutlaqah*.

e. Tabungan iB Muamalat

Tabungan iB Muamalat adalah tabungan yang digunakan untuk kebutuhan transaksi dan berbelanja dengan kartu shar-E debit yang berlogo visa plus dengan berbagai manfaat. Akad yang dapat digunakan yaitu *mudharabah mutlaqah* dan *wadi'ah*.

f. Tabungan iB Muamalat Haji dan Umrah

Tabungan iB Muamalat Haji dan Umrah adalah produk pembiayaan untuk masyarakat yang ingin melaksanakan ibadah haji dan umrah. Akad yang digunakan dalam tabungan ini adalah *wadi'ah*.

g. Tabungan iB Muamalat Dollar

Tabungan iB Muamalat Dollar adalah tabungan syariah dalam denominasi valuta asing US Dollar (USD) dan Singapore Dollar (SGD) yang ditujukan untuk

melayani transaksi dan investasi yang beragam. Akad yang digunakan dalam Tabungan iB Muamalat Dollar adalah *wadi'ah*.

h. TabunganKu

TabunganKu adalah produk tabungan atau simpanan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan. Akad yang digunakan dalam TabunganKu adalah *wadi'ah*. Setoran awal pada produk ini minimal Rp. 20.000,- dan tidak ada biaya administrasi.

ii. Giro Muamalat

a. Giro iB Muamalat Attijary

Giro iB Muamalat Attijary adalah produk giro dengan menggunakan akad *wadi'ah* yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam transaksi. Giro iB Muamalat Attijary merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis nasabah non-perseorangan yang didukung oleh fasilitas cash management. Giro iB Muamalat Attijary tersedia dalam tiga jenis mata uang : IDR, USD dan SGD.

b. Giro iB Muamalat Ultima

Giro iB Muamalat Attijary adalah produk giro dengan menggunakan akad *wadi'ah* yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam transaksi. Giro iB Muamalat Attijary tersedia hanya dalam dua jenis mata uang : IDR dan USD.

iii. Deposito Mudharabah iB Muamalat

Deposito Mudharabah iB Muamalat adalah simpanan berjangka yang memberikan hasil optimal. Deposito Mudharabah iB Muamalat tersedia pilihan jangka waktu dan mata uang (Rupiah atau *US Dollar*) yang dapat dipilih sesuai dengan minat nasabah.

B. Produk Pembiayaan/ Financing

i. KPR iB Muamalat

KPR iB Muamalat adalah salah satu produk pembiayaan yang digemari oleh masyarakat pasalnya dengan adanya produk pembiayaan ini membantu masyarakat untuk dapat memiliki hunian. Produk KPR iB Muamalat ini tidak hanya dapat dilakukan pembiayaan pada rumah yang siap huni (*ready stock*) tetapi dapat juga pada rumah yang sedang dibangun (*indent*). KPR iB Muamalat dapat juga digunakan pada pengalihan (*take over*) KPR dari bank lain dan renovasi rumah. Adapun akad yang dapat digunakan yaitu akad murabahah (jual beli) dan musyarakah mutanaqishah (kerjasama sewa). Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun.

ii. Pembiayaan iB Muamalat Pensiun

Pembiayaan iB Muamalat Pensiun adalah produk pembiayaan dalam memenuhi kebutuhan di hari tua dengan menggunakan prinsip syariah. Produk pembiayaan ini memfasilitasi pensiunan untuk membeli atau merenovasi rumah, pembelian kendaraan, biaya pendidikan anak, biaya pernikahan anak dan umroh. Adapun akad yang digunakan yaitu murabahah dan ijarah multijasa. Plafond pembiayaan maksimal 100 juta tanpa agunan dan jangka waktu maksimal pembiayaan 10 tahun.

iii. Pembiayaan iB Muamalat Multiguna

Pembiayaan iB Muamalat Multiguna adalah produk pembiayaan yang diberikan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan berupa pembelian barang halal. Pembiayaan iB Muamalat Multiguna menggunakan dua pilihan akad yaitu murabahah dan ijarah multijasa. Jangka waktu pembiayaan maksimal 5 tahun dan pembiayaan maksimal 50 juta dan tidak menggunakan agunan.

4.1.2 Sejarah dan Profil Bank Tabungan Negara Syariah

1. Sejarah dan Profil Bank Tabungan Negara Syariah

Bank Tabungan Negara berdiri pada tanggal 9 Februari 1950 dengan nama Bank Tabungan Pos (BTP) berdasarkan Undang-Undang Darurat Nomor 9 Tahun 1950. Tepat pada usia yang ke- 13 tahun Bank Tabungan Pos berubah nama menjadi Bank Tabungan Negara (BTN) hingga saat ini. Tugas pokok BTN sesuai Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1968 bahwa Bank Tabungan Negara sebagai lembaga penghimpun dana masyarakat serta dapat memperbaiki ekonomi rakyat dan dapat membangun ekonomi nasional. Sejak tahun 1974, Bank Tabungan Negara diberikan mandat oleh pemerintah sebagai lembaga yang menyediakan pembiayaan kredit perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

Bank Tabungan Negara dalam upaya meningkatkan kinerja dan memenuhi kebutuhan masyarakat dengan menerapkan *Dual Banking System* yaitu Bank Konvensional dan Bank Syariah. Bank Tabungan Negara mengembangkan dan membuka unit usaha syariah pada tahun 2004 yang kini kenal sebagai Bank Tabungan Negara Syariah. Bank Tabungan Negara Syariah dalam melaksanakan kegiatan operasional perbankan syariah didampingi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertugas sebagai pengawas serta penasehat mengenai produk-produk serta jasa-jasa keuangan yang diluncurkan dan diterapkan sesuai dengan prinsip syariah. Upaya dalam meningkatkan kapabilitasnya, Bank Tabungan Negara Syariah memperluas jaringan bisnis serta meningkatkan *market share* dengan membuka kantor cabang pada beberapa kota besar di Indonesia. Kota Malang merupakan salah satu kota yang menjadi dengan jumlah penduduk yang cukup besar di Provinsi Jawa Timur. Kota Malang menjadi pilihan dari Bank Tabungan Negara Syariah dalam

memperlebar sayapnya dengan membuka kantor cabang. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Malang terletak di Jl. Jaksa Agung Suprpto No. 87 Rampal Celaket, Kecamatan Klojen, Kota Malang.

2. Visi dan Misi Bank Tabungan Negara Syariah

Bank Tabungan Negara Syariah memiliki Visi dan Misi dalam perjalanan bisnisnya serta mengarahkan perusahaan sesuai dengan harapan. Adapun Visi dan Misi Bank Tabungan Negara Syariah guna memudahkan kinerja dan merencanakan masa depan yang lebih baik.

a. Visi Bank Tabungan Negara Syariah

“Menjadi *Strategic Business Unit* BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama”

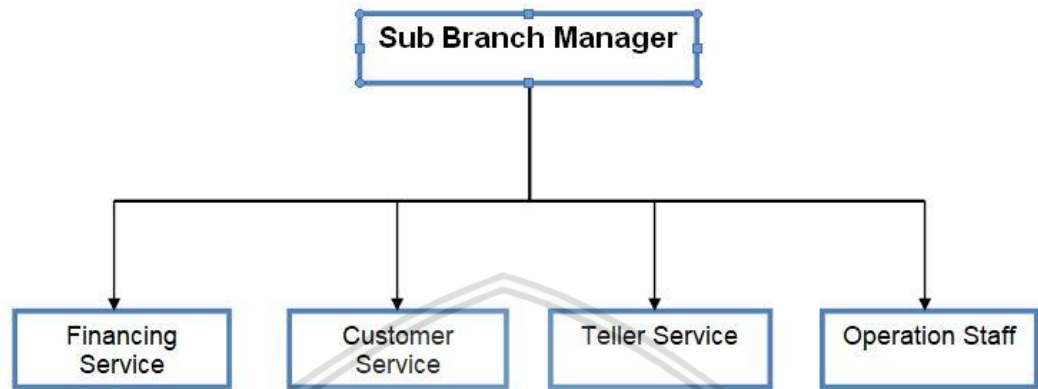
b. Misi Bank Tabungan Negara Syariah

Guna mencapai visi yang telah dikemukakan diatas, Bank Tabungan Negara Syariah memiliki misi sebagai berikut.

- i. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank Tabungan Negara
- ii. Memberikan pelayanan jasa keuangan syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.
- iii. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan Bank Tabungan Negara dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan shareholders value.
- iv. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

3. Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Malang

Gambar 4.3 Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang



Sumber: BTN Syariah KC Malang, 2018

4. Produk dan Layanan Bank Tabungan Negara Syariah

A. Produk Penghimpun Dana/ Funding

i. Tabungan

a. BTN Batara iB

BTN Batara iB adalah produk tabungan dengan menggunakan akad *wadi'ah* atau titipan. BTN Batara iB merupakan produk titipan dari satu pihak ke pihak lain baik individu maupun lembaga yang harus dijaga dan dikembalikan setiap saat apabila pemilik menghendakinya. Adapun nisbah bagi hasil antara nasabah dengan pihak Bank Tabungan Negara Syariah yaitu masing-masing 25% dan 75%.

b. BTN Tabunganku iB

BTN Tabunganku iB adalah tabungan untuk anak yang berusia dibawah 17 tahun dengan menggunakan akad *wadi'ah* atau titipan. BTN Tabunganku iB merupakan produk titipan dari satu pihak ke pihak lain yang harus dijaga dan

dikembalikan setiap saat apabila pemilik menghendaknya. Keunggulan dari BTN Tabunganku iB yaitu bebas administrasi, selain itu tujuannya diluncurkannya produk BTN Tabunganku iB ini guna meningkatkan pemahaman perbankan sejak dini, menumbuhkan budaya menabung dan melatih kemandirian dan pengelolaan keuangan guna masa depan.

ii. Giro

a. Giro BTN iB

Giro BTN iB adalah produk simpanan dana untuk meningkatkan kemudahan transaksi usaha anda dengan menggunakan akad wadi'ah atau titipan. Giro BTN iB merupakan produk titipan dari satu pihak ke pihak lain baik individu maupun lembaga yang harus dijaga dan dikembalikan setiap saat apabila pemilik menghendaknya. Adapun nisbah bagi hasil pada Giro BTN iB bervariasi sesuai dengan jumlah setoran. Nisbah bagi hasil pada saldo dibawah 100 juta, nasabah memperoleh nisbah sebesar 7%, sementara saldo diatas 100 juta sampai dengan 500 juta memperoleh nisbah 9,67%, saldo diatas 500 juta sampai dengan 1 miliar memperoleh nisbah 11,61% dan saldo 1 miliar nisbah yang diperoleh nasabah sebesar 14%.

b. Giro BTN Prima iB

Giro BTN Prima iB adalah produk simpanan dengan bagi hasil yang kompetitif untuk perusahaan yang memiliki aktifitas transaksi bisnis yang tinggi dengan menggunakan akad *mudharabah mutlaqah*. *Mudharabah mutlaqah* adalah kerjasama antara dua pihak dengan keuntungan dan kerugian dibagi menurut nisbah yang disepakati diawal. Nisbah bagi hasil pada saldo dibawah 100 juta, nasabah memperoleh nisbah sebesar 7% dan bank sebesar 97%, sementara saldo diatas 100 juta sampai dengan 500 juta memperoleh nisbah 9,67% dan bank 90,33%, saldo diatas 500 juta sampai dengan 1 miliar

memperoleh nisbah 11,61% sementara bank memperoleh 88,39% dan saldo 1 miliar nisbah yang diperoleh nasabah sebesar 14% dan bank sebesar 86%.

iii. Deposito

a. Deposito BTN iB

Deposito BTN iB adalah investasi berjangka bagi perorangan atau lembaga dengan bagi hasil kompetitif yang menggunakan akad *mudharabah mutlaqah*. *Mudharabah mutlaqah* adalah kerjasama antara dua pihak dengan keuntungan dan kerugian dibagi menurut nisbah yang disepakati diawal. Adapun nisbah bagi hasil Deposito BTN iB bervariasi sesuai dengan jangka waktu. Nisbah bagi hasil yang diperoleh nasabah apabila menginvestasikan dananya pada jangka waktu 1 bulan akan memperoleh nisbah sebesar 40% dan 60% untuk bank, sementara dalam jangka waktu 3 bulan nasabah memperoleh nisbah sebesar 43% dan bank sebesar 57%, pada jangka waktu 6 bulan dan 12 bulan nasabah memperoleh nisbah sebesar 44% dan bank sebesar 56%. Deposito BTN iB untuk jangka waktu 24 bulan, nasabah memperoleh nisbah 39% dan pihak bank memperoleh 61%.

b. Deposito On Call BTN iB

Deposito On Call BTN iB adalah investasi berjangka yang dapat memberikan optimalisasi keuntungan bagi likuidasi perusahaan dengan jangka waktu 1-28 hari dan dikelola melalui akad *mudharabah mutlaqah*. *Mudharabah mutlaqah* adalah kerjasama antara dua pihak dengan keuntungan dan kerugian dibagi menurut nisbah yang disepakati diawal. Adapun nisbah yang dapat diperoleh nasabah sebesar 25% dan bank sebesar 75% dalam jangka waktu 1-28 hari.

B. Produk Pembiayaan/ Financing

i. Pembiayaan Properti BTN iB

Pembiayaan Properti BTN iB adalah pembiayaan untuk masyarakat yang menginginkan kepemilikan atas properti baru atau memerlukan pembiayaan ulang (*re-financing*) untuk properti yang telah dimiliki dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah atau kepemilikan asset bersama. Pembiayaan Properti BTN iB memiliki jangka waktu maksimal pembiayaan selama 20 tahun.

ii. Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB

Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB adalah pembiayaan yang dapat mewujudkan pembangunan rumah impian atau merenovasi hunian diatas lahan pribadi sesuai dengan keinginan nasabah melalui akad murabahah atau jual beli. Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB memiliki jangka waktu maksimal pembiayaan selama 15 tahun.

iii. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB

Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB adalah pembiayaan guna kepemilikan kendaraan roda dua atau roda empat dengan menggunakan akad murabahah atau jual beli.

iv. Pembiayaan Emasku BTN iB

Pembiayaan Emasku BTN iB adalah pembiayaan bagi masyarakat yang ingin memiliki investasi dengan kepemilikan emas batangan bersertifikat Antam berdasarkan prinsip syariah dengan menggunakan akad murabahah atau jual beli. Pembiayaan Emasku BTN iB memberikan pembiayaan maksimal sebesar 150 juta dalam jangka waktu minimal 2 tahun dan maksimal 5 tahun.

v. Pembiayaan Multimanfaat BTN iB

Pembiayaan Multimanfaat BTN iB adalah solusi bagi pegawai atau pensiunan untuk keperluan pembelian jenis barang elektronik, *furniture* dan

kebutuhan lainnya tanpa DP dengan jangka waktu pembiayaan sampai dengan 10 tahun dengan menggunakan akad murabahah atau jual beli.

vi. Pembiayaan Multijasa BTN iB

Pembiayaan Multijasa BTN iB adalah pembiayaan untuk masyarakat guna keperluan atau kebutuhan layanan jasa seperti pendidikan, kesehatan, wisata, umroh dan pernikahan dengan menggunakan akad *kafalah bil ujroh* atau imbalan atas jasa penjaminan. Pembiayaan Multijasa BTN iB memiliki jangka waktu maksimal pembiayaan selama 10 tahun.

vii. Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Pembiayaan Modal Kerja BTN iB adalah pembiayaan yang hadir guna memberikan solusi bagi nasabah untuk membiayai keperluan modal kerja nasabah (*operational exenditure*) dalam menjalankan bisnis dengan menggunakan akad *mudharabah* atau *musyarakah* (kerjasama).

4.2 Hasil dan Pembahasan

Pada bagian ini peneliti akan memaparkan hasil penelitian yang telah dilakukan terkait dengan identifikasi penerapan akad dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah pada Bank Muamalat dan Bank Tabungan Negara Syariah. Sebelum membahas mengenai hasil penelitian, terlebih dahulu peneliti akan memaparkan informan-informan yang terlibat dalam penelitian ini. Dalam Bab III telah dijelaskan bahwa penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, oleh sebab itu penelitian ini sangat bergantung pada informasi yang disampaikan oleh informan. Informan adalah orang yang bersedia untuk memberikan informasi yang diperlukan dalam penelitian, baik terkait kondisi maupun situasi yang terkait dengan penelitian (Moleong, 2012). Informan yang dipilih dalam penelitian ini adalah pegawai Bank Muamalat Indonesia dan Bank Tabungan Negara Syariah, dimana informan telah memiliki pengalaman dan pengetahuan mengenai sistem

operasional Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah, serta akademisi ekonomi syariah sebagai penguat maupun pelemah dari perbankan syariah. Informan-informan tersebut dapat dilihat pada tabel 4.1 berikut ini.

Tabel 4.1 Informan Penelitian

<i>Nama</i>	<i>Keterangan</i>
Bapak Aris	Pegawai BTN Syariah
Bapak Eka Rizaldi	Pegawai Bank Muamalat
Bapak Jalaluddin	Akademisi Ekonomi Syariah
Bapak Achmad Zaky	Akademisi Ekonomi Syariah

Sumber : *Diolah dari Lapangan, 2018*

4.2.1 Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah

Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah merupakan produk yang disediakan oleh perbankan dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Diluncurkannya Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah seiring dengan banyaknya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara cicilan. Kredit pemilikan rumah dalam penerapannya terdapat dua jenis KPR, yaitu: KPR bank konvensional dan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah. KPR konvensional menerapkan sistem bunga dalam perhitungan besarnya angsuran sementara Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah menerapkan sistem akad yang sesuai dengan prinsip syariah. Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah dalam penerapannya menetapkan besarnya harga penjualan dan margin keuntungan yang diambil di awal akad sehingga tidak terjadi perubahan harga dikemudian hari. Hal tersebut berbeda dengan KPR konvensional yang menggunakan sistem bunga yang menyebabkan angsuran yang dapat berubah (Sutendi, 2009). Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/10/PBI/2015

pasal 3 poin (2) jenis-jenis akad yang dapat diterapkan dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah terdiri dari tiga, yaitu:

1. Akad *Murabahah* atau akad *Istishna'*
2. Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*
3. Akad *Musyarakah Mutanaqishah* atau *syirkah*

Berikut ini akan ditampilkan data penyaluran Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah berdasarkan akad yang digunakan sebagai berikut.

Tabel 4.2 Penyaluran Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah Berdasarkan Akad Yang Digunakan, Desember 2017 (miliar)

Tipe	PPR Syariah		
	Murabahah & Istishna'	Musyarakah Mutanaqishah & Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik	Akad Lainnya
Rumah Tapak			
Tipe > 70	9.526	10.703	1.406
Tipe 22-70	32.201	2.984	1.811
Tipe ≤ 21	748	33	1.250
Rumah Susun			
Tipe > 70	242	587	70
Tipe 22-70	423	444	87
Tipe ≤ 21	77	23	4
Ruko/Rukan	1.393	1.631	117
TOTAL	44.610	16.405	4.745

Sumber: Bank Indonesia, 2018

Berdasarkan data yang dipaparkan pada tabel 4.2 menunjukkan bahwa akad *murabahah* dan *istihna'* merupakan akad yang paling banyak mendapat penyaluran pembiayaan dengan jumlah Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah sebesar 44,6 triliun rupiah. Sementara itu penyaluran Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah pada akad *musyarakah mutanaqishah* dan *ijarah muntahiyah bit tamlik* memperoleh penyaluran Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah sebesar

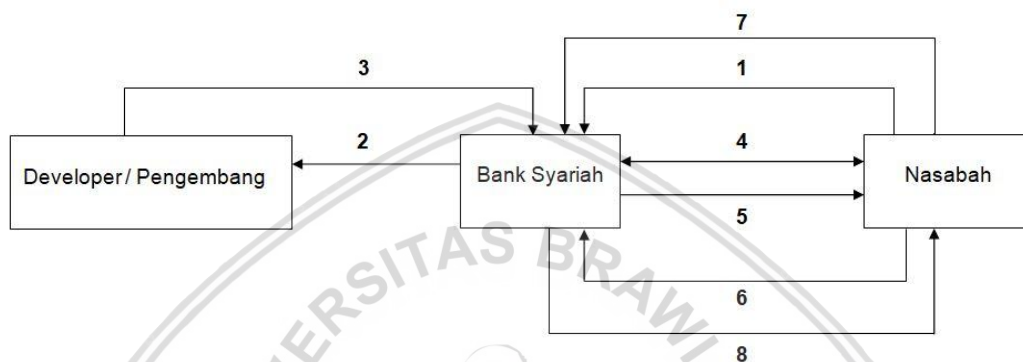
16,4 triliun rupiah serta akad lainnya sebesar 4,7 triliun rupiah. Hal tersebut menunjukkan bahwa akad *murabahah* masih menjadi pilihan pertama masyarakat dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah. Perbankan syariah lebih tertarik dengan akad *murabahah* yang memiliki resiko lebih kecil dibandingkan dengan akad lainnya. Besarnya penyaluran pembiayaan pada akad *murabahah* inilah yang menyebabkan kritikan dari beberapa cendekiawan muslim, bahwa perbankan syariah bergerak ke arah pragmatis (Sulaiman, 2017). Namun yang menjadi masalah dalam penelitian ini adalah identifikasi penerapan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* dan akad *murabahah*. Apakah penerapnya sesuai dengan prinsip syariah atau terdapat penyimpangan dalam penerapannya?. Hal inilah yang menjadi fokus dalam penelitian ini.

4.2.2 *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*

Dalam upaya meningkatkan dan memenuhi kebutuhan masyarakat, Lembaga Keuangan Syariah memiliki berbagai produk pembiayaan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat. Produk-produk pembiayaan tersebut memiliki akad yang secara prinsip merupakan pilihan bagi masyarakat untuk menggunakan akad sesuai dengan yang prinsip syariah. Prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan syariah yang didasarkan pada fatwa yang telah diterbitkan oleh lembaga yang memiliki wewenang dalam penetapan fatwa yang berada pada kuasa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Fatwa DSN-MUI merupakan landasan hukum dan pedoman dalam operasional salah satunya pada Lembaga Keuangan Syariah. Salah satu fatwa yang diterbitkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia pada Fatwa Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* menjadi landasan hukum dan pedoman dalam pelaksanaan akad sewa-beli yang sesuai dengan prinsip syariah. Akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* adalah

akad perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan kepemilikan atas benda yang disewakan kepada penyewa setelah masa sewa berakhir. Adapun skema akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* dijelaskan pada gambar 4.4 sebagai berikut.

Gambar 4.4 Skema Produk *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*



Sumber: Penulis, 2018

Alur Skema:

1. Nasabah melakukan negoisasi dan melengkapi persyaratan.
2. Bank Syariah membeli rumah atau obyek pembiayaan pada *developer* atau pengembang.
3. *Developer* atau pengembang menyerahkan rumah atau obyek pembiayaan kepada Bank Syariah.
4. Nasabah dan Bank Syariah melaksanakan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik*.
5. Bank Syariah menyerahkan rumah atau obyek sewa kepada nasabah selaku penyewa.
6. Nasabah membayar biaya sewa kepada Bank Syariah.
7. Setelah jangka waktu sewa telah berakhir, nasabah menyerahkan rumah atau obyek sewa kepada Bank Syariah.

8. Bank menyerahkan kepemilikan rumah kepada nasabah baik secara hibah atau jual-beli.

Akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* secara konsep hampir sama dengan *leasing* (sewa beli) namun secara penerapannya berbeda dengan *leasing* yang dipraktekkan oleh lembaga keuangan konvensional, dimana *leasing* berupa jual-beli dan sewa ditetapkan sekaligus pada satu barang yang disewakan. Kemudian kepemilikan barang berpindah kepada penyewa dengan pelunasan angsuran terakhir tanpa akad jual yang terpisah dari akad sewa. *Leasing* ini pertama kali muncul di Inggris, *leasing* ini dilatarbelakangi atas permasalahan kredit macet yang sering dihadapi oleh para penjual secara kredit dimana kepemilikan barang telah berpindah kepemilikan menjadi hak pembeli. Guna mengurangi dampak atau risiko yang harus ditanggung oleh penjual, atas dasar itu dibentuk transaksi *leasing* dimana penyewa apabila melunasi kewajiban sewa maka kepemilikan barang tersebut akan berpindah hak miliki menjadi kepemilikan penyewa. Mengenai hukum transaksi ini telah dikeluarkan fatwa dari lembaga fatwa kerajaan Arab Saudi. Dewan Ulama Besar kerajaan Arab Saudi yang bersidang di Riyadh pada tahun 1999, setelah mempelajari dan mengkaji penelitian-penelitian tentang *leasing* memutuskan bahwa *leasing* tidak dibolehkan dalam islam. Dengan alasan sebagai berikut (Tarmizi, 2017).

- a. *Leasing* merupakan gabungan dua akad yang berbeda yaitu sewa dan beli yang terjadi pada satu transaksi dalam satu waktu. Akad beli mengharuskan perpindahan barang dan manfaatnya ke tangan pembeli maka pada saat itu tidak sah menyewakannya ke pembeli karena barang telah dimiliki, sementara akad hanya mengharuskan perpindahan manfaat barang ke tangan penyewa, bukan perpindahan kepemilikan.

- b. Harga sewa per tahun atau per bulan, bila dihitung dapat menutupi harga jual barang, padahal penjual menganggapnya sewa, hal ini bertujuan agar pembeli (penyewa) tidak dapat menjual ke pihak lain.

Setelah transaksi *leasing* diharamkan, Dewan Ulama Besar kerajaan Arab Saudi mengkaji perlu adanya bentuk sewa-beli yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan membuat kriteria prinsip sewa-beli yang diperbolehkan (Tarmizi, 2017). Kriteria prinsip sewa beli atau *ijarah muntahiyah bit tamlik* yang diperbolehkan berdasarkan Majma' Al Fiqh Al Islami, sebagai berikut .

- a. Terdapat dua akad yang terpisah antara satu dengan yang lainnya dalam bentuk waktu. Akad jual beli dilakukan setelah akad sewa berakhir atau di awal akad sewa akan tetapi hanya disebutkan janji untuk memindahkan kepemilikan barang sewaan kepada penyewa setelah akad sewa berakhir.
- b. Akad sewa diterapkan sesuai dengan sewa yang dibenarkan syariat dan bukan sekedar menutupi penjualan secara kredit.
- c. Tanggungan barang sewaan berada pada pemilik barang sewaan bukan pihak penyewa. Pemilik yang menanggung segala kerusakan barang, kecuali terbukti ada unsur kelalaian dari pihak penyewa. Demikian juga penyewa tidak menanggung biaya apapun jika barang sama sekali tidak dapat digunakan.
- d. Apabila barang harus diasuransikan maka harus dilakukan asuransi yang islami dan biaya asuransi ditanggung oleh pemilik barang sewaan.
- e. Selama masa sewa, wajib diterapkan hukum-hukum sewa yang dijelaskan dalam fiqh islam dan setelah selesai akad sewa baru boleh diterapkan hukum-hukum jual-beli pada saat pemindahan kepemilikan barang.

- f. Biaya pemeliharaan barang selama masa sewa ditanggung oleh pemilik barang bukan penyewa, kecuali biaya operasional.

Prinsip sewa-beli sesuai dengan prinsip syariah berbeda dengan *leasing* yang dipraktekkan oleh lembaga keuangan konvensional seperti penjelasan Bapak Jalal, Akademisi Ekonomi Islam sebagai berikut:

“IMBT (*ijarah muntahiyah bit tamlik*) ini kan sebetulnya alternatif dari leasing yang tidak sesuai dengan prinsip syariah dan pula untuk memastikan bahwa pihak nasabah bersungguh-sungguh ketika membelinya pada saat sama bank tidak menginginkan terjadi pemindahan kepemilikan sebelum terjadi pelunasan. Leasing kan seperti itu, ketika ngambang terdapat dua akad dalam satu transaksi. Apakah akad jual beli atau akad sewa dalam satu tahapan atau satu waktu nah ini yang menjadi masalah. IMBT itu sebagai alternatif, *ijarah* (sewa) pada tahap pertama, yang kedua akad yang lain pemindahan barang, apakah dengan hibah atau jual beli.”

Hal serupa juga disampaikan oleh Bapak Zaky, Akademisi Ekonomi Islam sebagai berikut:

“Berbeda dengan yang konvensional yang berupa *leasing-leasing* biasa seperti itu, kalo IMBT bisa dipahami ya modelnya, setelah akad sewa berakhir baru dapat terjadi perpindahan kepemilikan baik dengan hibah atau dijual dengan harga tertentu. Intinya tidak boleh terjadi dua akad dalam satu transaksi dalam waktu yang bersamaan.”

Dari pernyataan Bapak Jalal dan Bapak Zaky diatas, dapat diketahui bahwa akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* memiliki letak perbedaan dengan *leasing* yang diterbitkan oleh lembaga keuangan konvensional, dimana terdapat dua akad yang terpisah satu dengan yang lainnya dalam bentuk waktu, akad jual beli dilakukan setelah akad sewa berakhir. Selain itu, pemilik barang menanggung segala kerusakan terkecuali ada unsur kelalaian dari pihak penyewa maka penyewa harus bertanggung jawab atas kelalaiannya. Apabila barang harus diasuransikan, maka harus menggunakan asuransi yang islami dan biaya asuransi ditanggung oleh pihak pemilik barang sewaan. *Ijarah muntahiyah bit tamlik* berbeda dengan *leasing*, yaitu dalam pengalihan obyek kepemilikan dimana pada *leasing*, kepemilikan akhir sewa harus membayar uang tebusan

sementara *ijarah muntahiyah bit tamlik* terjadi pengalihan obyek diserahkan dengan cara hibah kepada nasabah (Ulya, 2018). Akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* merupakan salah satu opsi akad yang dapat digunakan pada berbagai produk pembiayaan perbankan syariah dimana produk pembiayaan perbankan syariah mayoritas menggunakan akad *murabahah*.

4.2.2.1 *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*, Apakah Masih Relevan Diimplementasikan?

Dalam implementasinya di lapangan, akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* tidak diaplikasikan sebagai akad yang dapat digunakan dalam produk pembiayaan perbankan syariah, seperti pernyataan Bapak Eka, Asisten Manajer Bank Muamalat Cabang Malang:

“... kalo IMBT dulu operasionalnya kita pernah gunakan, kemudian di review menjadi musyarakah karena ada beberapa hal yang dalam manajemen operasional tidak sesuai, mungkin hampir sama (musyarakah mutanaqishah), karena kita tidak menggunakan IMBT. Bank-bank lain menerapkan *murabahah* semua... Kalo yang menerapkan IMBT untuk saat ini kayaknya sudah tidak ada.”

Dari pernyataan Bapak Eka diatas, dapat diketahui bahwa akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* saat ini sudah tidak digunakan pada perbankan syariah. Sebelumnya Bank Muamalat sempat menggunakan akad tersebut, namun dikaji ulang karena terdapat beberapa dalam hal operasional tidak sesuai. Sementara dari perbankan syariah yang lain lebih memilih menerapkan akad *murabahah* dibandingkan dengan akad yang lain. Hal sependapat juga disampaikan oleh Bapak Zaky sebagaimana berikut ini:

“Kalo IMBT yang berdiri sendiri itu nggak ada. IMBT kan berarti bank harus beli dulu aset lalu disewakan, kalo IMBT itu mungkin nempel di transaksi tertentu, bank itu pokoknya tidak pernah mau mencatat persediaan, nggak pernah mau mencatat ada aset. Itulah kondisinya, kalo IMBT bisa dipahami ya modelnya, setelah akad *bai* itu sewa dulu baru pindah ke IMBT. Nah untuk mengunci ini supaya tetap mau pindah kepemilikan ada *wakalah*. Terlalu ruwet kan? Kenapa dibuat gitu? Supaya dibuat

keuntungan, sekali lagi ya ini yang salah siapa? Salah *officer accounting*nya atau perilaku orangnya? Salah perilaku orangnya.”

Berdasarkan pernyataan Bapak Zaky diatas, dapat dipahami bahwa dalam implementasinya pada perbankan syariah akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* tidak dapat berdiri sendiri disebabkan oleh beberapa faktor. Salah satu faktor yang menyebabkan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* sulit untuk diaplikasikan disebabkan oleh harus mencatat sebagai persediaan. Selain itu dari faktor perilaku pelaku akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* yang kurang memahami akad menjadi salah satu penyebab sulitnya akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* diterapkan. Resiko yang terdapat pada pembiayaan dengan menggunakan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* yaitu: penyewa atau nasabah tidak memenuhi kewajibannya atau tidak mau membayar harga sewa, aset rusak sehingga biaya perawatan bertambah terutama bila disepakati bahwa biaya perawatan ditanggung oleh pemilik barang dan penyewa atau nasabah berhenti di tengah kontrak dan tidak mau membeli barang sewa (Hijrianto, 2010).

Pembiayaan yang menggunakan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* tidak mendapat perhatian serius dari kalangan perbankan syariah di Indonesia. Penyebab tidak diterapkannya akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* pada perbankan syariah di Indonesia disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain yaitu: pemahaman yang masih kurang dari para praktisi terkait akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* dan besarnya resiko pada akad *ijarah muntahiyah bit tamlik*. Permasalahan pada pembiayaan di perbankan syariah umumnya disebabkan atas faktor kurang pahamnya praktisi baik debitur maupun kreditur yang diwakili oleh karyawan terhadap akad yang telah disepakati. Permasalahan seperti ini bisa saja terjadi karena sejak awal sebelum akad itu disepakati, pihak kreditur tidak menjelaskan secara jelas dan rinci tentang akad yang akan disepakati atau sebaliknya disebabkan debitur sendiri yang tidak memahaminya.

Akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* cenderung mempunyai potensi kerugian yang lebih besar dibandingkan dengan akad lainnya selain itu kerugian pada lembaga jasa keuangan memiliki resiko yang lebih besar dibandingkan dengan nasabah. Dilihat dari potensi kerugian pada perbankan syariah hal tersebut disebabkan oleh harga jual pada akhir periode sewa yang sebelumnya telah ditentukan diawal, harga jualnya jauh lebih kecil dibandingkan harga pasar hal tersebut menjadi salah satu faktor yang dapat merugikan perbankan syariah yang menerapkan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik*. Selain itu dicatatnya obyek pembiayaan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* yang berupa rumah sebagai aktiva bank akan menjadi persoalan apabila nasabah tidak menyelesaikan akad yang disepakati diawal. Permasalahan ketika nasabah tidak menjalankan kewajibannya sehingga dinyatakan wanprestasi yang berakibat bank syariah melelang obyek pembiayaan dan harus mengalami kerugian sebab harga jual obyek tersebut dijual dibawah harga pasar. Selain itu, nasabah memutuskan untuk mengakhiri akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* karena kehilangan minat untuk memiliki rumah yang ditelah disewanya.

Dalam pembiayaan dengan menggunakan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik*, obyek pembiayaan yang dalam hal ini berupa rumah diakui sebagai aktiva bank. Permasalahan akan muncul ketika jumlah aset dalam laporan keuangan akan meningkat drastis. Padahal aktiva yang berdasarkan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* akan berpindah kepemilikan kepada nasabah pada akhir periode sesuai dengan akad yang disepakati. Dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) nomor 107 dimana perbankan syariah tidak diperbolehkan untuk membuat penyisihan cadangan kerugian piutang periode. Seperti yang diketahui bahwa penyisihan cadangan kerugian piutang digunakan untuk menjaga atau melindungi dari kerugian piutang bagi perbankan akibat sejumlah utang yang tidak dapat dilunasi atau diselesaikan oleh pihak nasabah

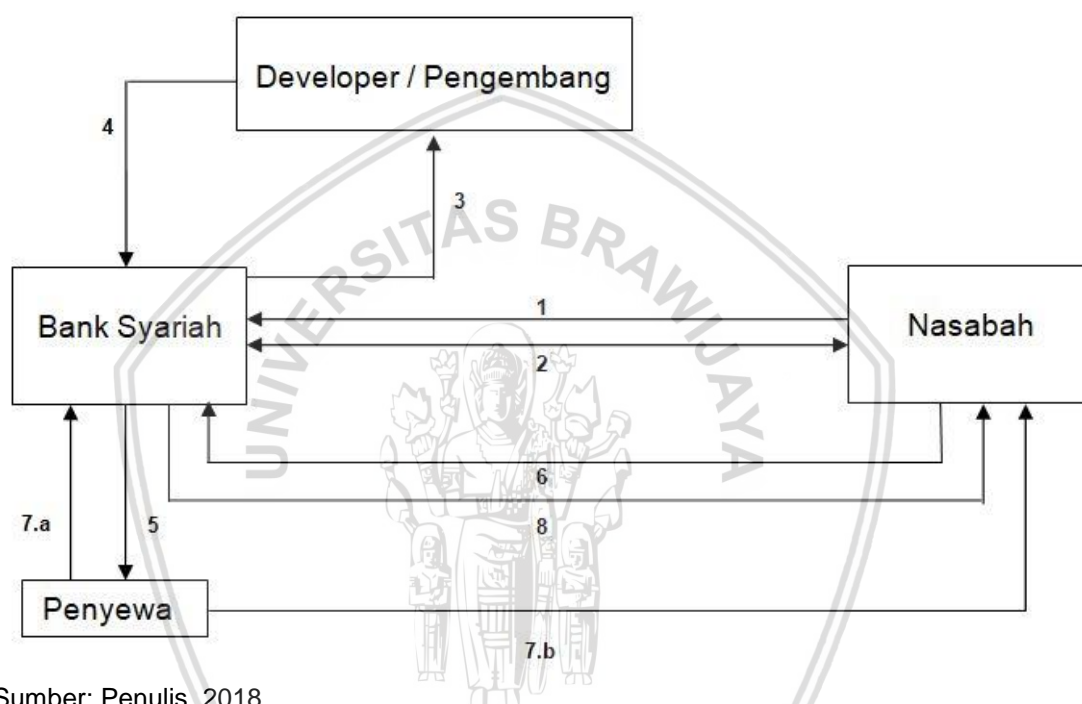
atau debitur. Ketika nasabah melakukan wanprestasi dengan menggunakan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* maka segala resiko yang timbul menjadi tanggung jawab tunggal bank syariah dan dicatat sebagai kerugian penjualan aktiva *ijarah*. Tentu dengan terjadinya hal tersebut mengakibatkan laporan keuangan bank syariah menjadi tidak sehat. Dilihat berdasarkan paparan diatas bahwa akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* sebenarnya relatif tidak relevan bila diimplementasikan pada perbankan syariah sebab memiliki resiko yang relatif tinggi.

4.2.2.2 Musyarakah Mutanaqishah Sebagai Pengganti Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik

Musyarakah mutanaqishah adalah turunan dari akad *musyarakah*, akad *musyarakah* adalah bentuk akad kerja sama antara dua pihak atau lebih. *Musyarakah* berasal dari kata *syirkah* yang bearti kerja sama atau kongsi sementara *mutanaqishah* berasal dari kata *yutanaqishi* yang artinya mengurangi secara bertahap. *Musyarakah mutanaqishah* telah digunakan oleh beberapa perbankan syariah dalam rangka memenuhi dan memudahkan masyarakat untuk memiliki suatu aset tertentu melalui pembiayaan berbasis kemitraan bagi hasil antara nasabah dan bank yang pada akhir perjanjian seluruh aset yang dibiayai tersebut menjadi hak milik nasabah. Pengalihan kepemilikan aset dilakukan dengan cara nasabah mengambil alih porsi modal (*hishshah*) dari bank secara angsuran berdasarkan suatu metode pembayaran tertentu selama jangka waktu kontrak yang disepakati bersama. Fatwa DSN-MUI merupakan landasan hukum dan pedoman dalam operasional salah satunya pada Lembaga Keuangan Syariah. Salah satu fatwa yang diterbitkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia pada Fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* menjadi landasan hukum dan

pedoman dalam pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* yang sesuai dengan prinsip syariah. Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*. Adapun skema *musyarakah mutanaqishah* akan dijelaskan pada gambar 4.5 berikut ini.

Gambar 4.5 Skema Produk *Musyarakah Mutanaqishah*



Sumber: Penulis, 2018

Alur skema akad *musyarakah mutanaqishah*:

1. Nasabah melakukan negoisasi dan melengkapi persyaratan.
2. Nasabah dan Bank Syariah melaksanakan akad *musyarakah mutanaqishah* dengan menyertakan proporsi modal.
3. Bank Syariah membeli rumah atau obyek *syirkah* pada *developer* atau pengembang.
4. *Developer* atau pengembang menyerahkan rumah kepada Bank Syariah.
5. Bank Syariah menyerahkan rumah kepada penyewa.
6. Nasabah membeli proporsi kepemilikan milik bank secara bertahap.

7. a. Bank Syariah memperoleh pendapatan sewa dari penyewa sesuai dengan proporsi kepemilikan.
b. Nasabah memperoleh pendapatan sewa dari penyewa sesuai dengan proporsi kepemilikan.
8. Setelah semua proporsi kepemilikan Bank Syariah telah beralih kepada nasabah, Bank Syariah menyerahkan kepemilikan rumah tersebut kepada nasabah.

Musyarakah mutanaqishah dalam hal ini adalah pembelian secara bertahap yang dilakukan oleh nasabah kepada pihak bank dalam memperoleh kepemilikan rumah sepenuhnya menjadi hak nasabah. Dalam akad *musyarakah mutanaqishah*, nasabah membayar cicilan pokok selama pengalihan kepemilikan. Namun, apabila nasabah menggunakan rumah tersebut maka terdapat akad *ijarah* (sewa), dimana bank menyewakan bagian kepemilikannya kepada nasabah. Dari akad *ijarah* itulah kemudian terdapat pendapatan sewa yang dibagi sesuai dengan proporsi kepemilikan. Pendapatan sewa yang diperoleh nasabah digunakan untuk membeli proporsi kepemilikan rumah atas pihak bank. Dalam akad *musyarakah mutanaqishah* tidak terjadi *double pricing* (dua harga) sebab saat pengalihan kepemilikan tidak ada margin yang ditambahkan dalam aset. Pada kajian stabilitas keuangan yang diterbitkan Bank Indonesia pertumbuhan KPR selama semester II tahun 2017 mengalami pertumbuhan. Pertumbuhan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah (yoy) akad *musyarakah mutanaqishah* dan *ijarah muntahiyah bit tamlik* merupakan pertumbuhan KPR tertinggi bila dibandingkan dengan akad lainnya maupun dengan konvensional. Hal tersebut menunjukkan bahwa akad tersebut sangat diminati oleh masyarakat. Adapun data pertumbuhan KPR ditampilkan pada tabel berikut ini.

Tabel 4.3 Pertumbuhan KPR 2017, (yoy) (Persen)

Tipe	Konvensional	Syariah		
		Istishna & Murabahah	MMQ dan IMBT	Akad lainnya
Tipe > 70	1,88	3,9	29,2	5,5
Tipe 22-70	16,71	28,7	56,7	-9,4
Tipe ≤ 21	-2,63	-60,6	9,5	-19,6

Sumber : Bank Indonesia, 2018

Berdasarkan tabel 4.3 tersebut menunjukkan bahwa pertumbuhan kredit KPR (yoy) tumbuh sangat tinggi pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* dan *ijarah muntahiyah bit tamlik* sebesar 56,7% pada tipe rumah 22-70 m², sementara pada pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *istishna* dan *murabahah* pada tipe rumah ≤ 21 m² tumbuh negatif sebesar 60,6%. Dilihat dari seluruh tipe rumah, akad MMQ dan IMBT tumbuh paling tinggi dibandingkan yang lainnya. Hal tersebut menunjukkan bahwa Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* dan sangat diminati oleh masyarakat. Akad *musyarakah mutanaqishah* telah diaplikasikan oleh Bank Muamalat Indonesia. Selain itu akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan akad yang paling dominan digunakan dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di Bank Muamalat. Bank Muamalat Indonesia sejak tahun 2012 telah menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* untuk menggantikan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah. Hal tersebut seperti yang dipaparkan Bapak Eka, Asisten Manajer Bank Muamalat Cabang Malang sebagai berikut:

“Bank Muamalat menggunakan akad *musyarakah* dan *ijarah* (*musyarakah mutanaqishah*) yang keduanya tidak bisa dipisahkan satu sama lain, yang kedua akad *murabahah*. Akad *musyarakah* ini digabung karena apabila dipisahkan ada salah satu prinsip syariah yang gugur. Produk KPR kita menggunakan akad ini.

Pemilihan penggunaan akad *musyarakah mutanaqishah* yang secara konsep hampir sama dengan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* dimana terdapat *ijarah* didalamnya. Konsep *musyarakah mutanaqishah* adalah konsep kerja sama atau kongsi antara pihak bank dan nasabah dalam membeli suatu aset. Keuntungan atau kerugian yang diperoleh dari investasi tersebut dibagi sesuai dengan besarnya proporsi kepemilikan, selain itu nasabah membeli aset tersebut secara bertahap guna membeli proporsi kepemilikan bank syariah. Hal tersebut serupa dengan yang disampaikan oleh Bapak Jalal, Akademisi Ekonomi Islam sebagai berikut:

“*Musyarakah mutanaqishah* itu yang dulu saya pahami akad yang digunakan adalah akad *syirkah* kepemilikan tapi dalam fatwa termasuk investasi. Jadi kedua belah pihak antara nasabah dengan lembaga keuangan syariah masing-masing berkontribusi sejumlah dana tertentu untuk membeli sebuah aset, apakah rumah atau yang lainnya. Nah, setelah terbeli bearti rumah itu milik bersama, nah setelah milik bersama pihak bank ini bisa mewakilkan kepada nasabah untuk menyewakan atau dipakai sendiri. Nah, kalo disewakan bearti pembayaran sewa itu milik siapa? Milik nasabah sekian, milik bank sekian tergantung porsi modal masing-masing. Nah kumpulan uang sewa yang dimiliki oleh nasabah tadi lama-lama secara bertahap uangnya digunakan untuk membeli proporsi kepemilikan bank syariah. Begitu dikit demi sedikit, sehingga kepemilikan bank berkurang atau menurun makanya *mutanaqishah*, dari kata *naqashah* yaitu bertahap atau berkurang.

Penerapan konsep sewa pada akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* maupun akad *musyarakah mutanaqishah* relatif lebih mudah untuk menaikkan harga sewa hal tersebut lebih fleksibel dibandingkan menggunakan akad *murabahah* dimana harga jual yang disepakati tidak dapat diubah. Hal tersebut sama dengan apa yang disampaikan oleh Bapak Eka, Asisten Manajer Bank Muamalat Cabang Malang sebagai berikut:

“... Kalo IMBT dulu operasionalnya kita pernah gunakan, kemudian di *review* menjadi *musyarakah mutanaqishah* karena ada beberapa hal yang dalam manajemen operasional tidak sesuai, mungkin hampir sama, karena kita tidak menggunakan IMBT. Bank-bank lain menerapkan *murabahah* semua, kalo yang mirip *musyarakah mutanaqishah* ya itu IMBT coba di *review* lagi apakah sama, kalo saya kurang tahu secara

teori, saya lebih di prakteknya yang ada dilapangan. Tapi memang ada kemiripan. Kalo yang menerapkan IMBT untuk saat ini kayaknya sudah tidak ada, memang benar Bank Muamalat yang menggunakan *musyarakah mutanaqishah*, kalau bank-bank lain kan semua menggunakan *murabahah* semua, karena lebih gampang penerapannya.”

Hal serupa juga disampaikan oleh Bapak Zaki sebagai berikut:

“Istilahnya adanya akad *syirkah* dan *ijarah* supaya apa? Supaya bisa direvisi, namanya sewa kan terserah yang memiliki sewa dapat berubah mengikuti kondisi.”

Konsep akad *musyarakah mutanaqishah* dan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* memiliki perbedaan pada kepemilikan aset. Dimana kepemilikan aset pada akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* terletak pada bank syariah pada jangka waktu pembiayaan sementara pada akad *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan aset dimiliki secara bersama namun demikian bank tidak mencatat sebagai aset bank melainkan dicatat sebagai aset nasabah sehingga bank syariah tidak perlu membuat akun akumulasi penyusutan aset pada laporan keuangan bank syariah tersebut. Salah satu dasar Bank Muamalat Indonesia menerapkan akad *musyarakah mutanaqishah* dibandingkan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* yaitu menghindari pencatatan obyek pembiayaan sebagai aktiva bank syariah. Atas dasar tersebut Bank Muamalat Indonesia memutuskan untuk tidak menerapkan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* untuk sementara waktu pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah.

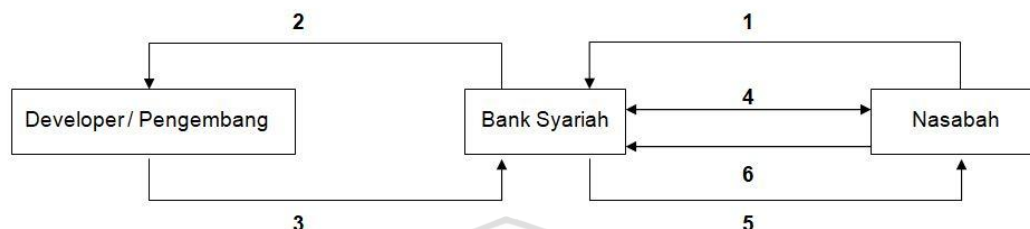
4.2.3 **Murabahah**

Murabahah merupakan urat nadi produk investasi perbankan syariah.

Konsep *murabahah* telah familiar di kalangan masyarakat indonesia dimana akad ini berupa jual-beli. *Murabahah* dalam istilah para ulama *fiqh* yaitu jual-beli amanah, dimana penjual menyebutkan harga pokok barang atau harga beli barang dan mensyaratkan atau menyebutkan laba atau margin keuntungan

kepada pembeli. Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* menjadi landasan hukum. Skema akad *murabahah* dijelaskan pada gambar berikut ini.

Gambar 4.6 Skema Produk *Murabahah*



Sumber: Penulis, 2018

Alur skema akad *murabahah*:

1. Nasabah melakukan negoisasi dan melengkapi persyaratan.
2. Bank Syariah membeli produk pada developer atau pengembang.
3. Developer atau pengembang menyerahkan barang atau obyek jual-beli kepada Bank Syariah.
4. Nasabah dan Bank Syariah melaksanakan akad *murabahah*, nasabah dapat memilih melakukan pembayaran secara tunai atau dengan cicilan.
5. Bank Syariah menyerahkan rumah atau obyek jual-beli kepada nasabah.
6. Apabila nasabah pada pelaksanaan akad, memilih menggunakan pembayaran secara angsuran, maka nasabah wajib membayar angsuran sesuai dengan kontrak hingga jangka waktu yang telah disepakati.

Dalam transaksinya di perbankan syariah, akad *murabahah* ini merupakan jual-beli yang penjualnya bukan sebagai pedagang, melainkan pihak bank membeli barang berdasarkan permintaan calon pembeli. Hal tersebut disampaikan oleh Bapak Jalal, Akademisi Ekonomi Islam berikut ini:

“...jual beli itu disyaratkan penjual memiliki barangnya, tapi dalam prinsip dalam praktek *murabahah*, bank kan belum punya barangnya, bearti tahapannya adalah pembeli itu mengajukan keinginannya, setelah itu baru bank syariah melakukan pembelian, setelah membeli baru melakukan akad.”

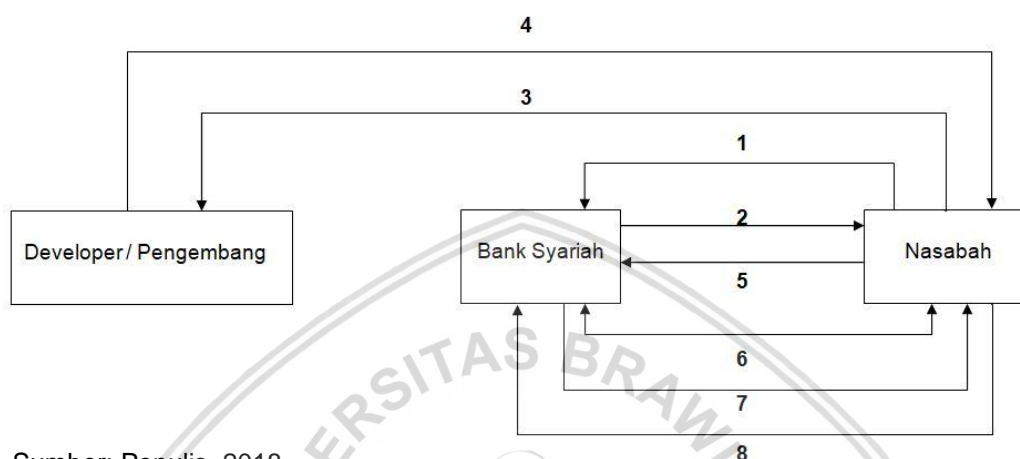
Dalam setiap transaksi, akad jual-beli dimana pihak bank belum memiliki barang yang akan dibeli oleh calon pembeli maka pihak bank harus menyediakan barang tersebut terlebih dahulu atau menguasai barang tersebut terlebih dahulu dan setelah dimiliki baru dapat dilangsungkan akad kepada calon pembeli dengan menyebutkan harga pokok beserta margin keuntungannya. Hal serupa juga dikemukakan oleh Bapak Zaky sebagaimana berikut ini:

“Kalo *murabahah* itu ada penjual dan ada pembeli, kalo terjadi seperti ini kalo bank memposisikan diri sebagai penjual ngaco, nggak mungkin kan *murabahah*, pasti hanya utang. Mau dibuat model apapun pasti itu pelanggaran, tidak bisa terjadi *murabahah* atas sesuatu yang tidak dimiliki oleh bank, *murabahah* itu hanya jual-beli, walaupun ada istilah pembiayaan *murabahah* di PSAK 103 itu gara-gara fatwa MUI nomor 85 itu pun tetap menyatakan penyediaan dana untuk transaksi yang diserupakan *murabahah*, bearti itu lebih pas, cocoknya dilakukan untuk *murabahah bil wakalah*, berbeda dengan ini yaa.. ini yang praktek, ini tidak akan berbeda dengan yang konvensional yang berupa *leasing-leasing* biasa seperti itu, nah kemudian *murabahah bil wakalah* bagaimana? Kalo *murabahah bil wakalah* logikanya kan ini nasabah, ini bank. Nasabah datang terlebih dahulu ke bank, kemudian bank melakukan *wakalah* kepada nasabah, belum terjadi akad sama sekali loh yaa.. kalo barang sudah ada, nasabah kembali lagi ke bank. Setelah obyek barang berada di bank, karena prinsipnya *murabahah* itu bank harus memiliki barangnya terlebih dahulu berposisi penjual, kalo proses pengadaan barangnya minta tolong tidak masalah, itu sah, yang *murabahah bil wakalah* kan seperti itu. Gitu ya? Bearti kalo *murabahah bil wakalah* kuncinya adalah obyeknya harus berupa obyek yang sudah ada ditangan penjual. *Murabahah* itu kan boleh, tunai dan kredit, *murabahah* itu merupakan bagian dari jual beli amanah yang menyebutkan harga perolehan, kalo untuk ini kan pasti tahu berapa harga perolehannya tapi uangnya siapa? Uangnya bank, bisa dipahami ya?... *Murabahah* itu syaratnya obyeknya harus diserahkan. Kalo obyeknya belum siap ya tidak bisa, syarat rumah yang dapat di *murabahahkan* apa? KPR menggunakan *murabahah* bisa dilakukan dengan syarat rumahnya sudah ada.”

Jual-beli yang baik adalah jual-beli telah disepakati oleh para ulama, bahwa tidak ada pertentangan di dalam akadnya, dikarenakan sesuai dengan rukun dan syarat akad (Fauziah, 2014). Dalam prakteknya, sistem *murabahah* tidak sepenuhnya yang membeli rumah adalah pihak bank. Terdapat skema

dimana yang membeli rumah adalah nasabah sebagai perwakilan bank, yang sebelumnya dilakukan akad *wakalah* antara pihak bank syariah dengan nasabah. skema *murabahah bil wakalah* akan dijelaskan pada gambar 4.7 sebagai berikut.

Gambar 4.7 Skema Produk *Murabahah Bil Wakalah*



Sumber: Penulis, 2018

Alur skema *murabahah bil wakalah*:

1. Nasabah melakukan negoisasi dan melengkapi persyaratan.
2. Bank Syariah memberikan haknya (*wakalah*) atau wakil kepada nasabah untuk membelikan rumah atau obyek pembiayaan tersebut.
3. Nasabah membeli produk pada developer atau pengembang.
4. Developer atau pengembang menyerahkan barang atau obyek jual-beli kepada nasabah.
5. Nasabah menyerahkan barang atau obyek jual-beli kepada Bank Syariah.
6. Setelah rumah telah diterima Bank Syariah, nasabah dan Bank Syariah melaksanakan akad *murabahah*, nasabah dapat memilih melakukan pembayaran secara tunai atau dengan angsuran.
7. Bank Syariah menyerahkan rumah atau obyek jual-beli kepada nasabah.

8. Apabila nasabah pada pelaksanaan akad, memilih menggunakan pembayaran secara angsuran, maka nasabah wajib membayar angsuran sesuai dengan kontrak hingga jangka waktu yang telah disepakati.

Skema *murabahah bil wakalah* dapat dilakukan ketika seseorang yang ingin membeli barang namun ia tidak dapat membeli langsung kepada penjual, maka boleh diwakilkan kepada orang lain untuk membelikan barang tersebut. Dalam pelaksanaan di Lembaga Keuangan Syariah, Bank Syariah biasanya mewakilkan haknya kepada nasabah untuk membelikan barang tersebut. Mewakilkan haknya itulah yang dimaksud dengan *wakalah*. Nasabah selaku perwakilan bank, yang sebelumnya dilakukan akad *wakalah* antara pihak bank syariah dengan nasabah. Dimana nasabah membeli rumah tersebut atas nama bank dan menyerahkan ke pihak bank terlebih dahulu. Hal tersebut yang menjadi pembeda antara akad *murabahah* dengan cara penjualan yang lain. Setelah itu, barulah terjadi akad antara nasabah dan pihak bank dengan harga pokok ditambah dengan margin keuntungan. Besaran angsuran itu biasanya akan tetap per bulannya dan tidak berubah sepanjang jangka waktu pembiayaan pemilikan rumah.

4.2.3.1 Penyimpangan Akad *Murabahah* Dalam Penerapannya

Dalam praktek penerapannya di lapangan, peneliti setidaknya memperoleh tiga bentuk-bentuk penyimpangan yang dapat muncul pada penerapan akad *murabahah*. Bentuk-bentuk penyimpangan yang muncul pada akad *murabahah* antara lain: kepemilikan barang, perhitungan besarnya pembiayaan dan perhitungan margin keuntungan

Murabahah bil wakalah merupakan proses dimana bank syariah mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kebutuhannya. Namun

dalam penerapannya sering terjadi kekeliruan, dimana perbankan menyelesaikan akad *murabahah* terlebih dahulu kepada nasabah. Selama proses tersebut tidak terjadi serah terima barang antara bank syariah dan nasabah. Ketika akad *murabahah* tersebut telah dilaksanakan, bank syariah menyerahkan sejumlah uang kepada nasabah untuk membeli barang tersebut, pada tahap ini terjadilah akad *wakalah* kepada nasabah. Adapun syarat jual-beli harus adanya barang yang akan diperjual-belikan. Hal serupa juga disampaikan Bapak Zaky, sebagai berikut:

"Kalo *murabahah bil wakalah* logikanya kan ini nasabah, ini bank. Nasabah datang terlebih dahulu ke bank, kemudian bank melakukan *wakalah* kepada nasabah, belum terjadi akad sama sekali loh yaa.. kalo barang sudah ada, nasabah kembali lagi ke bank. Setelah obyek barang berada di bank, karena prinsipnya *murabahah* itu bank harus memiliki barangnya terlebih dahulu berposisi penjual, kalo proses pengadaan barangnya minta tolong tidak masalah, itu sah, yang *murabahah bil wakalah* kan seperti itu. ... *murabahah bil wakalah* kuncinya adalah obyeknya harus berupa obyek yang sudah ada ditangan penjual. *Murabahah* itu kan boleh, tunai dan kredit, *murabahah* itu merupakan bagian dari jual beli amanah yang menyebutkan harga perolehan, kalo untuk ini kan pasti tahu berapa harga perolehannya tapi uangnya siapa? Uangnya bank. ... *Murabahah* itu syaratnya obyeknya harus diserahkan. Kalo obyeknya belum siap ya tidak bisa, syarat rumah yang dapat di *murabahahkan* apa? KPR menggunakan *murabahah* bisa dilakukan dengan syarat rumahnya sudah ada".

Dari pernyataan yang disampaikan oleh Bapak Zaky diatas *wakalah* merupakan perwakilan oleh seseorang atau lembaga kepada orang lain yang bisa menggantikan dirinya dalam hal-hal yang diperbolehkan di dalamnya baik berupa jual-beli dan sebagainya. Pelimpahan wewenang untuk melakukan tindakan kepada orang lain sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak untuk melakukan suatu tindakan tertentu. Nasabah diberikan wewenang sebagai wakil dalam hal membeli barang kepada penjual. Apabila telah terjadi jual-beli antara nasabah selaku wakil dari pihak bank dengan penjual maka barang tersebut harus diserahkan kepada pihak bank. Setelah barang dan diserahkan dan diterima oleh pihak bank, maka

telah dapat dilaksanakan transaksi jual beli antara pihak bank selaku penjual kepada nasabah kepada pembeli. Namun yang sering menjadi masalah dalam prakteknya di lapangan pada tahap wakalah ini sekaligus terjadi akad *murabahah* dalam satu waktu. Hal tersebut seperti yang dipaparkan salah satu Pegawai Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang berikut ini:

“Jadi skema pembiayaannya, nasabah datang ke bank, menyatakan saya mau membeli rumah, nasabah menyampaikan data pada bank, rumah yang mau dibeli sesuai dengan ketentuan. Selanjutnya bank akan mengkonfirmasi ke pihak penjual atau pengembang. Setelah itu dari pengembang tadi, sebelum bank melakukan transaksi dengan pengembang, pihak bank melakukan analisa terhadap nasabah. Saat nasabah telah disetujui oleh bank, secara prinsip dilakukanlah akad jual-beli antara yang pertama. ... bank membeli rumah kepada pengembang melalui nasabah menggunakan akad *wakalah*, selanjutnya rumah ditinjau oleh bank. Dijual kepada nasabah dengan menggunakan akad *murabahah* dan *wakalah* dilakukan secara bersamaan seperti itu.”

Berdasarkan paparan wawancara dengan pegawai bank syariah didapat bahwa dalam praktek di lapangan akad *murabahah* dan akad *wakalah* dilakukan secara bersamaan. Pada praktek akad *wakalah* di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Batam terdapat penyimpangan dalam hal pelaksanaan penandatanganan akad antara akad *wakalah* dan akad *murabahah* yang dilakukan secara bersama serta terdapat penyimpangan lain yaitu pihak bank hanya menyelipkan akad *wakalah* tanpa melaksanakan praktek yang sesungguhnya (Yamin, 2012). Dalam pelaksanaannya ternyata akad *murabahah* dan akad *wakalah* dilakukan secara bersamaan pada bank syariah yang sama dan tidak hanya terjadi pada satu kota melainkan kota lainnya juga. Praktek seperti yang dipaparkan diatas syarat dari akad *murabahah* tidak terpenuhi, maka dapat disimpulkan bahwa praktek *murabahah* tersebut adalah batil secara prinsip syariah karena tidak memenuhi rukun dan syarat. Apabila praktek tersebut dilanjutkan akan menjadi riba sebab tidak terjadi jual-beli melainkan hanya meminjamkan uang kepada nasabah dan terdapat penambahan margin. Artinya

bank syariah tersebut melakukan praktek sama seperti perbankan konvensional yaitu praktek bunga.

Bentuk lain dari penyimpangan pada akad *murabahah* adalah perhitungan besarnya pembiayaan. *Murabahah* adalah akad yang digunakan pada transaksi jual-beli dengan mengetahui modal dan margin keuntungan yang diperoleh. Namun pada penerapannya bank syariah menawarkan besaran plafon pembiayaan tersebut ditambahkan dengan margin keuntungan yang diambil oleh bank. Pelanggaran syarat *ra'sulmal ma'lum* atau pelanggaran dimana pihak bank tidak mengambil keuntungan berdasarkan modal melainkan berdasarkan uang yang dikeluarkan oleh pihak bank, pelanggaran jenis ini merupakan salah satu bentuk riba (Sulaiman, 2016). Hal tersebut menjelaskan bahwa dalam transaksi jual-beli harus ada barang yang diperjual-belikan, apabila tidak ada barang yang diperjual-belikan maka konsepnya sama seperti bunga pada perbankan konvensional.

Salah satu bentuk penyimpangan pada akad *murabahah* adalah perhitungan margin keuntungan yang memperhitungkan inflasi dalam menentukan margin keuntungannya. Bank syariah menerapkan margin 20%, kemudian apabila dibayarkan pada satu atau dua tahun untuk menstabilkan daya beli uang tersebut bank syariah dapat menambahkan sejumlah 2 x inflasi dua tahun mendatang (Sulaiman, 2016). Hal tersebut tentu bertentangan dengan prinsip syariah, tingkat inflasi dimasa mendatang merupakan sesuatu yang tidak pasti. Konsep seperti ini sama halnya dengan konsep bunga yang diterapkan pada bank konvensional, dimana salah satu motif bunga adalah melihat tingkat inflasi dimasa mendatang.

4.2.4 Perbandingan Akad *Murabahah*, *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* dan *Musyarakah Mutanaqishah*

Akad *ijarah muntahiyah bit tamlik*, *musyarakah mutanaqishah* dan *murabahah* merupakan akad yang dapat digunakan dalam berbagai produk pembiayaan. Namun dari ketiga akad tersebut setidaknya terdapat empat faktor yang membedakan antara akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* dan akad *murabahah* yaitu: akad, perpindahan kepemilikan, hubungan antara nasabah dengan pihak bank dan sumber keuntungan. Adapun perbedaan dalam ketiga akad tersebut akan dijelaskan pada tabel 4.4 sebagai berikut.

Tabel. 4.4 Perbedaan Akad *Murabahah*, *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* dan *Musyarakah Mutanaqishah*

	<i>Murabahah</i>	<i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik</i>	<i>Musyarakah Mutanaqishah</i>
Akad atau kontrak	Perjanjian jual-beli	Perjanjian Sewa dan Perjanjian jual-beli atau hibah	Perjanjian kerjasama dan perjanjian sewa dengan pengalihan hak
Perpindahan kepemilikan	Awal kontrak atau akad	Akhir kontrak atau akad	Akhir kontrak atau akad
Hubungan nasabah dan Bank Syariah	Penjual dan Pembeli	Penyewa dan Pemilik Sewa	Mitra
Sumber Keuntungan	Laba penjualan	Manfaat sewa	Manfaat sewa dan Penjualan proporsi hak milik

Sumber: Penulis, 2018

Berdasarkan tabel 4.4 dilihat dari segi akad, pembiayaan baik dengan menggunakan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* maupun akad *murabahah* nampak terlihat perbedaan dimana pada pembiayaan yang menggunakan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* digunakan dengan skema perjanjian sewa dan setelah akad tersebut berakhir terjadi perjanjian jual-beli atau hibah. Konsep ini

digunakan dengan sewa-menyewa yang pada prakteknya terdapat janji, dimana pada akhir akad terjadi perpindahan hak milik. Sementara itu, akad *murabahah* digunakan dengan skema perjanjian jual-beli. Dimana pihak bank menjadi penjual dan nasabah selaku pembeli. Syarat dan rukun yang terdapat pada kedua akad harus terpenuhi sehingga menjaga akad-akad tersebut terhindar dari kecatatan atau *fasid*. Sementara pada akad *musyarakah mutanaqishah* digunakan dengan skema perjanjian kerjasama dan perjanjian sewa dengan pengalihan hak milik bank syariah beralih secara bertahap ke nasabah.

Dilihat berdasarkan perpindahan atas hak kepemilikan hubungan antara akad *ijarah muntahiyah bit tamlik*, *musyarakah mutanaqishah* dan akad *murabahah* memiliki karakteristik tersendiri. Pada akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* perpindahan atas hak kepemilikan terjadi pada akhir kontrak atau akad, dimana pada saat terjadi akad pada awal pembiayaan terdapat janji perpindahan kepemilikan dari pihak bank syariah kepada nasabah. Pada akad *musyarakah mutanaqishah* perpindahan kepemilikan terjadi pada akhir akad atau kontrak terjadi sebab, nasabah harus membeli proporsi kepemilikan milik Bank Syariah terlebih dahulu. Sementara pada akad *murabahah* perpindahan atas hak kepemilikan terjadi ketika akad tersebut telah dilaksanakan. Hal tersebut menjelaskan bahwa sejak awal akad atau kontrak telah dilaksanakan atau disepakati telah terjadi perpindahan kepemilikan dari pihak bank syariah kepada nasabah.

Dilihat berdasarkan hubungan antara nasabah dan pihak bank syariah dalam setiap penerapan akad terlihat ada perbedaan dari ketiganya. Pada pembiayaan dengan menggunakan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik*, hubungan yang timbul antara nasabah dengan pihak bank syariah adalah hubungan penyewa dengan pihak yang menyewakan. Sementara pada pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* timbul hubungan penjual dan pembeli

antara nasabah dengan pihak bank syariah. Pada akad *musyarakah mutanaqishah* hubungan yang terjadi antara nasabah dengan bank syariah adalah mitra kerjasama.

Dilihat berdasarkan sumber keuntungan, akad *ijarah muntahiyah bit tamlik*, *musyarakah mutanaqishah* dan *murabahah* memiliki perbedaan karakteristik. Pada *ijarah muntahiyah bit tamlik*, bank syariah memperoleh keuntungan didasarkan oleh manfaat sewa. Sementara itu, pada akad *musyarakah mutanaqishah* sumber keuntungan yang diperoleh atas dasar manfaat sewa dan penjualan proporsi kepemilikan bank syariah kepada nasabah. Pada akad *murabahah*, bank syariah memperoleh keuntungan atas laba penjualan obyek pembiayaan.

Setiap skema memiliki karakteristik yang unik antara satu dengan yang lain, begitu halnya dengan keunggulan masing-masing akad serta resiko yang dapat ditimbulkan, baik pada pembiayaan yang menggunakan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik*, *musyarakah mutanaqishah* dan akad *murabahah* memiliki ragam yang berbeda-beda. Pada pembiayaan yang menggunakan akad *murabahah* besaran pembayaran yang dilakukan oleh nasabah sejak awal akad hingga akhir akad jumlahnya selalu sama atau tetap. Hal tersebut menjelaskan bahwa nasabah maupun bank syariah tidak terbebani oleh fluktuasi harga pasar yang timbul akibat suku bunga pada perbankan konvensional. Berdasarkan skema tersebut antara nasabah dan bank syariah sama-sama memperoleh manfaat sehingga dalam implementasinya lebih mudah diterapkan. Namun dilihat berdasarkan prinsip syariah, penerapan akad *murabahah bil wakalah* masih ditemukan kekeliruan pada peralihan obyek kepemilikan.

Sementara pada pembiayaan dengan menggunakan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* pembayaran sewa yang dilakukan nasabah tidak selalu sama atau tidak tetap. Hal tersebut didasarkan atas kondisi keuangan di pasar

sehingga menimbulkan perubahan angsuran harga sewa yang dibayarkan oleh nasabah. Selain itu, dicatatnya obyek pembiayaan sebagai aktiva dapat berdampak pada laporan keuangan Lembaga Keuangan Syariah tersebut. Apabila nasabah melakukan wanprestasi, resiko yang timbul sepenuhnya menjadi tanggung jawab tunggal Bank Syariah. Dilihat berdasarkan prinsip syariah akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* telah sesuai dengan fatwa yang diterbitkan oleh DSN-MUI.

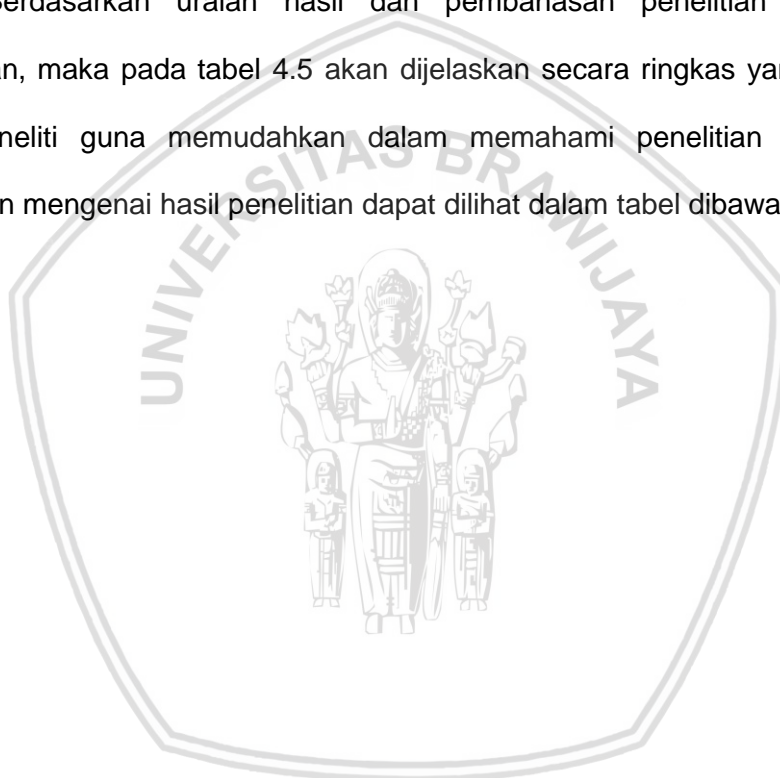
Sementara pada akad *musyarakah mutanaqishah*, rumah atau obyek pembiayaan disewakan kepada pihak lain sehingga memperoleh pendapatan sewa, adapun pendapatan sewa dibagi sesuai dengan proporsi kepemilikan antara nasabah dengan bank syariah. Pada saat nasabah melakukan pembelian proporsi kepemilikan bank syariah atas obyek pembiayaan dilakukan secara bertahap. Pembayaran yang dilakukan oleh nasabah sejak awal akad hingga akhir akad jumlahnya berbeda melihat berdasarkan proporsi kepemilikan bank syariah. Berdasarkan skema tersebut antara nasabah dan bank syariah sama-sama memperoleh manfaat sehingga dalam implementasinya lebih mudah diterapkan. Namun apabila dilihat berdasarkan prinsip syariah, sebagian ulama masih memperdebatan apakah boleh nasabah selaku pemilik obyek pembiayaan tersebut menyewa rumah tersebut.

Resiko yang dapat ditimbulkan dengan menggunakan akad *murabahah* tergolong lebih kecil apabila dibandingkan dengan akad yang lain. Di samping itu, perhitungan dalam produk *mudharabah* yang notabene berupa bagi hasil yang melihat untung ruginya nasabah, lebih rumit bila dibandingkan dengan akad *murabahah* (Saudi, 2018). Hal tersebut didasarkan atas keuntungan yang akan diperoleh menggunakan akad *murabahah* nilainya tetap tanpa mengetahui untung ruginya nasabah. Selain itu bila menggunakan produk *mudharabah* atau akad lainnya maka resiko yang ditimbulkan oleh bank syariah sangat tinggi dan

dapat menyebabkan bank syariah lebih rentan terjadi permasalahan. Setiap skema pembiayaan pemilikan rumah pada bank syariah memiliki keunggulan dan resiko yang berbeda. Namun demikian, prinsip skema pembiayaan ini ditawarkan kepada nasabah sebagai alternatif dalam memilih jenis pembiayaan berbasis syariah dibandingkan kredit pada bank konvensional.

4.3 Ringkasan Hasil Penelitian

Berdasarkan uraian hasil dan pembahasan penelitian yang telah dijelaskan, maka pada tabel 4.5 akan dijelaskan secara ringkas yang dilakukan oleh peneliti guna memudahkan dalam memahami penelitian ini. Adapun ringkasan mengenai hasil penelitian dapat dilihat dalam tabel dibawah ini.



Tabel 4.5 Ringkasan

No	Temuan	Pembahasan	Implikasi
1.	<i>Ijarah muntahiyah bit tamlik</i>	Akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i> adalah akad perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan kepemilikan atas benda yang disewakan kepada penyewa setelah masa sewa berakhir. Akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i> secara konsep hampir sama dengan leasing (sewa beli) namun secara penerapannya berbeda dengan leasing yang dipraktekkan oleh lembaga keuangan konvensional, dimana leasing berupa jual-beli dan sewa ditetapkan sekaligus pada satu barang yang disewakan. Kemudian kepemilikan barang berpindah kepada penyewa dengan pelunasan angsuran terakhir tanpa akad jual yang terpisah dari akad sewa.	Akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i> adalah salah satu produk pembiayaan yang digunakan untuk menghindari dari produk riba yang berupa sewa-beli (<i>leasing</i>). Akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i> merupakan salah satu opsi akad yang dapat digunakan pada berbagai produk pembiayaan perbankan syariah dimana produk pembiayaan perbankan syariah mayoritas menggunakan akad <i>murabahah</i> .
2.	<i>Ijarah muntahiyah bit tamlik</i> tidak relevan untuk diimplementasi pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah	<p>Penyebab tidak diterapkannya akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i> pada perbankan syariah di Indonesia disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain yaitu: pemahaman yang masih kurang dari para praktisi terkait akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i> dan besarnya resiko pada akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i>.</p> <p>(a) Pemahaman yang masih kurang dari para praktisi terkait akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i></p> <p>Permasalahan pada pembiayaan di perbankan syariah umumnya disebabkan atas faktor kurang pahamnya praktisi baik debitur maupun kreditur yang diwakili oleh karyawan terhadap akad yang telah disepakati. Permasalahan seperti ini bisa saja terjadi karena sejak awal sebelum akad itu disepakati, pihak kreditur tidak menjelaskan secara jelas dan rinci tentang akad yang akan disepakati atau sebaliknya disebabkan debitur sendiri yang tidak memahaminya.</p>	<p>(a) Pemahaman yang masih kurang dari praktisi terkait akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i></p> <p>Pemahaman yang masih kurang dari praktisi terkait akad dapat menyebabkan keraguan di masyarakat untuk menggunakan produk bank syariah dan berdampak pada kurang diminatinya produk bank syariah. Hal tersebut disebabkan bingungnya masyarakat terhadap akad-akad yang terdapat pada bank syariah. Selain itu muncul juga pemahaman masyarakat bank syariah sama bank konvensional sama saja</p>

No	Temuan	Pembahasan	Implikasi
		<p>(b) Resiko pada akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i></p> <p>Dilihat dari potensi kerugian pada perbankan syariah hal tersebut disebabkan oleh harga jual pada akhir periode sewa yang sebelumnya telah ditentukan diawal, harga jualnya jauh lebih kecil dibandingkan harga pasar hal tersebut menjadi salah satu faktor yang dapat merugikan perbankan syariah yang menerapkan akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i>. Selain itu dicatatnya obyek pembiayaan akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i> yang berupa rumah sebagai aktiva bank akan menjadi persoalan apabila nasabah tidak menyelesaikan akad yang disepakati diawal. Permasalahan ketika nasabah tidak menjalankan kewajibannya sehingga dinyatakan wanprestasi yang berakibat bank syariah melelang obyek pembiayaan dan harus mengalami kerugian sebab harga jual obyek tersebut dijual dibawah harga pasar.</p>	<p>(b) Resiko pada akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i></p> <p>Ketika nasabah melakukan wanprestasi dengan pada pembiayaan yang menggunakan akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i> maka segala resiko yang timbul menjadi tanggung jawab tunggal bank syariah dan dicatat sebagai kerugian penjualan aktiva <i>ijarah</i>. Tentu dengan terjadinya hal tersebut mengakibatkan laporan keuangan bank syariah menjadi tidak sehat. Oleh karena itu akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i> sebenarnya relatif tidak relevan bila diimplementasikan pada perbankan syariah sebab memiliki resiko yang relatif tinggi.</p>
3.	<i>Musyarakah mutanaqishah</i> sebagai alternatif akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i>	<p>Pemilihan penggunaan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> yang secara konsep hampir sama dengan akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i> dimana terdapat <i>ijarah</i> didalamnya. Penerapan konsep sewa pada akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i> maupun akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> relatif lebih mudah untuk menaikkan harga sewa hal tersebut lebih fleksibel dibandingkan menggunakan akad <i>murabahah</i> dimana harga jual yang disepakati tidak dapat diubah. Peralihan penerapan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> dibandingkan akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i> yaitu menghindari pencatatan obyek pembiayaan sebagai aktiva bank syariah.</p>	<p>Konsep akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> dan akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i> hampir sama dimana keuntungan diperoleh dari sewa atau <i>ijarah</i>. Akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> memiliki resiko lebih kecil apabila dibandingkan dengan akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i>. Oleh sebab itu akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> digunakan sebagai pengganti akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i>.</p>

No	Temuan	Pembahasan	Implikasi
4.	<i>Murabahah</i>	Akad <i>murabahah</i> adalah satu jenis kontrak yang paling umum digunakan dalam pembiayaan di perbankan syariah. <i>Murabahah</i> merupakan jual-beli amanah, dimana penjual menyebutkan harga pokok dan mensyaratkan margin keuntungan kepada pembeli.	Akad <i>murabahah</i> merupakan akad yang paling digunakan pada produk pembiayaan perbankan syariah
5.	Penyimpangan akad <i>murabahah</i> dalam implementasinya	<p>(a) Kepemilikan barang</p> <p>Bank syariah tidak memiliki barang yang dibutuhkan oleh konsumen sehingga bank syariah harus membeli barang tersebut dahulu atau dapat mewakili (<i>wakalah</i>) kepada nasabah untuk membelikan barang tersebut atau yang sering disebut <i>murabahah bil wakalah</i>. Namun dalam penerapannya sering terjadi kekeliruan, dimana perbankan menyelesaikan akad <i>murabahah</i> terlebih dahulu kepada nasabah. Selama proses tersebut tidak terjadi serah terima barang antara bank syariah dan nasabah. Ketika akad <i>murabahah</i> tersebut telah dilaksanakan, bank syariah menyerahkan sejumlah uang kepada nasabah untuk membeli barang tersebut, pada tahap ini terjadilah akad <i>wakalah</i> kepada nasabah. Dalam kasus yang lain akad <i>murabahah</i> dan akad <i>wakalah</i> dilakukan secara bersamaan pada bank syariah yang sama dan tidak hanya terjadi pada satu kota melainkan kota lainnya juga.</p>	<p>(a) Kepemilikan barang</p> <p>Praktik seperti ini dilihat dari syarat akad <i>murabahah</i> jelas tidak terpenuhi, maka dapat disimpulkan bahwa praktik <i>murabahah</i> tersebut adalah batil secara prinsip syariah karena tidak memenuhi rukun dan syarat. Apabila praktek tersebut dilanjutkan akan menjadi riba sebab tidak terjadi jual-beli melainkan hanya meminjamkan uang kepada nasabah dan terdapat penambahan margin. Artinya bank syariah tersebut melakukan praktek sama seperti perbankan konvensional yaitu praktek bunga.</p>

No	Temuan	Pembahasan	Implikasi
		<p>(b) Perhitungan Besarnya Pembiayaan</p> <p>Bentuk lain dari penyimpangan pada akad murabahah adalah perhitungan besarnya pembiayaan. <i>Murabahah</i> adalah akad yang digunakan pada transaksi jual-beli dengan mengetahui modal dan margin keuntungan yang diperoleh. Namun pada penerapannya bank syariah menawarkan besaran plafon pembiayaan tersebut ditambahkan dengan margin keuntungan yang diambil oleh bank. Bank tidak mengambil keuntungan berdasarkan besaran modal, namun besaran uang yang dikeluarkan oleh bank.</p> <p>(c) Perhitungan margin keuntungan</p> <p>Salah satu bentuk penyimpangan pada akad murabahah adalah perhitungan margin keuntungan yang memperhitungkan inflasi dalam menentukan margin keuntungannya.</p>	<p>(b) Perhitungan besarnya pembiayaan</p> <p>Pelanggaran seperti ini merupakan salah satu bentuk riba. Dalam jual-beli harus ada barang yang diperjual-belikan, apabila tidak ada barang yang diperjual-belikan maka konsepnya sama seperti bunga pada perbankan konvensional.</p> <p>(c) Perhitungan margin keuntungan</p> <p>Hal tersebut tentu bertentangan dengan prinsip syariah, tingkat inflasi dimasa mendatang merupakan sesuatu yang tidak pasti. Konsep seperti ini sama halnya dengan konsep bunga yang diterapkan pada bank konvensional, dimana salah satu motif bunga adalah melihat tingkat inflasi dimasa mendatang.</p>
6.	Perbandingan akad <i>Ijarah muntahiyah bit tamlik</i> , <i>musyarakah mutanaqishah</i> dan <i>murabahah</i>	<ul style="list-style-type: none"> Perbedaan akad IMBT, MMQ dan <i>murabahah</i> <p>(a) Akad</p> <p>Akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i> digunakan dengan skema sewa-beli. Konsep ini digunakan dengan sewa-menyewa yang pada prakteknya terdapat janji, dimana pada akhir akad terjadi perpindahan hak milik. Sementara itu, akad <i>murabahah</i> digunakan dengan skema jual-beli. <i>Musyarakah mutanaqishah</i> digunakan dengan skema perjanjian kerjasama dan perjanjian sewa dengan pengalihan hak milik bank syariah beralih secara bertahap ke nasabah.</p>	<p>(a) Akad</p> <p>Pada konsep akad ketiga produk akad tersebut dibedakan berdasarkan kegunaan akadnya dimana akad <i>murabahah</i> digunakan untuk jual-beli, sementara IMBT digunakan untuk sewa beli dan <i>musyarakah mutanaqishah</i> digunakan untuk perjanjian kerjasama dan pembelian secara bertahap.</p>

No	Temuan	Pembahasan	Implikasi
		<p>(b) Perpindahan kepemilikan</p> <p>Pada akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i> dan <i>musyarakah mutanaqishah</i> terjadi perpindahan atas hak kepemilikan terjadi pada akhir kontrak atau akad. Sementara pada akad <i>murabahah</i> perpindahan atas hak kepemilikan terjadi ketika akad tersebut telah dilaksanakan atau terjadi di awal akad.</p>	<p>(b) Perpindahan kepemilikan</p> <p>Perpindahan kepemilikan antara akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i> dengan akad <i>murabahah</i> dan <i>musyarakah mutanaqishah</i> berbeda dimana IMBT terjadi pada akhir sewa sementara <i>murabahah</i> terjadi pada awal akad.</p>
		<p>(c) Hubungan antara nasabah dengan pihak bank syariah</p> <p>Pada pembiayaan dengan menggunakan akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i>, hubungan yang timbul antara nasabah dengan pihak bank syariah adalah hubungan penyewa dengan pihak yang menyewakan. Sementara pada pembiayaan dengan menggunakan akad <i>murabahah</i> timbul hubungan penjual dan pembeli antara nasabah dengan pihak bank syariah. Hubungan yang timbul pada akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> adalah mitra kerjasama.</p>	<p>(c) Hubungan antara nasabah dengan pihak bank syariah</p> <p>Hubungan antara nasabah dengan bank syariah dipengaruhi oleh akad yang digunakan.</p>
		<p>(d) Sumber Keuntungan</p> <p>Pada <i>IMBT</i>, bank syariah memperoleh keuntungan didasarkan oleh manfaat sewa. Sementara itu, pada akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> sumber keuntungan yang diperoleh atas dasar manfaat sewa dan penjualan proporsi pemilikan bank syariah kepada nasabah. Pada akad <i>murabahah</i>, bank syariah memperoleh keuntungan atas laba penjualan obyek pembiayaan.</p>	<p>(d) Sumber Keuntungan</p> <p>Sumber keuntungan yang diperoleh dibedakan berdasarkan manfaat yang terjadi.</p>

No	Temuan	Pembahasan	Implikasi
		<ul style="list-style-type: none"> Keunggulan akad dan resiko yang dapat ditimbulkan <p>Pada pembiayaan yang menggunakan akad <i>murabahah</i> besaran pembayaran yang dilakukan oleh nasabah sejak awal akad hingga akhir akad jumlahnya selalu sama atau tetap. Hal tersebut menjelaskan bahwa nasabah maupun bank syariah tidak terbebani oleh fluktuasi harga pasar yang timbul akibat suku bunga pada perbankan konvensional. Namun dilihat berdasarkan prinsip syariah pada skema <i>murabahah bil wakalah</i> masih ditemukan kekeliruan.</p> <p>Sementara pada pembiayaan dengan menggunakan akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i> memiliki resiko relatif lebih besar, salah satunya obyek pembiayaan dicatat sebagai aktiva yang berpengaruh pada laporan keuangan. Dilihat dari prinsip syariah akad tersebut telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI.</p> <p>Pada pembiayaan dengan menggunakan akad <i>Musyarakah mutanaqishah</i>. Skema tersebut antara nasabah dan bank syariah sama-sama memperoleh manfaat sehingga dalam implementasinya lebih mudah diterapkan. Namun apabila dilihat berdasarkan prinsip syariah, sebagian ulama masih memperdebatan apakah boleh nasabah selaku pemilik obyek pembiayaan tersebut menyewa rumah tersebut.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Keunggulan akad dan resiko yang ditimbulkan <p>Setiap skema pembiayaan pemilikan rumah pada bank syariah memiliki keunggulan dan resiko yang berbeda. Namun skema pembiayaan ini ditawarkan kepada nasabah sebagai alternatif dalam memilih jenis pembiayaan berbasis syariah dibandingkan kredit pada bank konvensional.</p>

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan yang telah disampaikan sebelumnya, pemikiran kesimpulan merupakan tahap akhir dari berbagai tahap yang telah dicapai dalam penulisan. Kesimpulan ini merupakan hasil intisari dari pembahasan sebagai upaya untuk menemukan jawaban dari rumusan masalah. Berdasarkan masalah tersebut sebagai akhir kata, berikut ini disajikan kesimpulan-kesimpulan dari penulisan ini sebagai berikut.

1. Dalam prakteknya dilapangan, akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* tidak diterapkan lagi pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah pada perbankan syariah sebab memiliki resiko relatif tinggi. Peralihan penerapan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* menjadi akad *musyarakah mutanaqishah* guna menghindari pencatatan obyek pembiayaan sebagai aktiva bank syariah. Pada akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* semua resiko yang timbul menjadi tanggung jawab tunggal bank syariah sebab obyek pembiayaan masih atas nama bank syariah dan dicatat sebagai kerugian penjualan aktiva *ijarah* apabila nasabah melakukan wanprestasi. Tentu dengan terjadinya hal tersebut mengakibatkan laporan keuangan bank syariah menjadi tidak sehat. *Musyarakah mutanaqishah* sebagai pengganti akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* dirasa lebih relevan dan secara konsep hampir sama dimana memperoleh keuntungan dari sewa atau *ijarah*. Penerapan konsep sewa pada akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* maupun akad *musyarakah mutanaqishah* relatif lebih mudah untuk menaikkan harga sewa hal tersebut lebih fleksibel dibandingkan menggunakan akad *murabahah* dimana harga

jual yang disepakati tidak dapat diubah hingga jangka waktu pembiayaan berakhir.

2. Akad *murabahah* adalah salah satu jenis akad yang paling umum digunakan dalam pembiayaan di perbankan syariah. Akad *murabahah* adalah jual-beli amanah, dimana penjual menyebutkan harga pokok ditambahkan margin keuntungan yang diambil kepada pembeli. Dalam pelaksanaan bank syariah belum memiliki obyek pembiayaan. Bank syariah disini memposisikan sebagai lembaga intermediasi, dimana bank membeli terlebih dahulu barang tersebut lalu menjual kepada nasabah atau mewakili kepada nasabah untuk membelikan barang tersebut atas nama bank lalu setelah terjadi serah terima barang dari nasabah kepada bank baru terjadi akad *murabahah* antara bank syariah dengan nasabah. Akad *murabahah* pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah pada perbankan syariah masih ditemukan adanya penyimpangan dalam implementasinya. Adapun bentuk-bentuk penyimpangannya sebagai berikut.

- Bank syariah tidak memiliki barang yang dibutuhkan oleh konsumen sehingga bank syariah harus membeli barang tersebut dahulu atau dapat mewakili (*wakalah*) kepada nasabah untuk membelikan barang tersebut atau yang sering disebut *murabahah bil wakalah*. Pada implementasinya sering terjadi kekeliruan ketika akad *murabahah* dan akad *wakalah* dilakukan secara bersamaan tanpa adanya serah terima barang yang diperjual-belikan. Praktik seperti ini jelas tidak sesuai dengan prinsip syariah sebab syaratnya tidak terpenuhi.
- Perhitungan besarnya pembiayaan, dimana nasabah ingin melakukan pembiayaan *murabahah*, kemudian pihak bank

menawarkan besarnya plafon beserta margin keuntungan yang diambil oleh bank. Penyimpangan merupakan kekeliruan dan transaksi tersebut dapat menjadi *qardh* atau pinjaman apabila tidak ada barang yang diperjual-belikan.

- Perhitungan margin keuntungan pada pembiayaan *murabahah* yang memperhitungkan tingkat inflasi dimasa mendatang jelas tidak sesuai prinsip syariah. Sebab tingkat inflasi termasuk ketidakpastian atau *maysir*.

3. Akad *ijarah muntahiyah bit tamlik*, *musyarakah mutanaqishah* dan akad *murabahah* merupakan akad yang dapat digunakan dalam produk pembiayaan pada perbankan syariah. Ketiga akad tersebut memiliki perbedaan antara dilihat dari sisi bentuk akad, perpindahan kepemilikan, hubungan antara pihak bank syariah dan nasabah serta sumber keuntungan.

Pada konsep akad, ketiga produk akad tersebut dibedakan berdasarkan kegunaan akadnya dimana akad *murabahah* digunakan untuk jual-beli, sementara IMBT digunakan untuk sewa beli dan *musyarakah mutanaqishah* digunakan dengan skema perjanjian kerjasama dan perjanjian sewa dengan pengalihan hak milik bank syariah beralih secara bertahap ke nasabah. Berdasarkan perpindahan kepemilikan, antara akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* dan *musyarakah mutanaqishah* dengan akad *murabahah* berbeda dimana IMBT dan MMQ terjadi pada akhir akad atau kontrak sementara *murabahah* terjadi pada awal akad. Berdasarkan hubungan antara pihak bank syariah dengan nasabah dipengaruhi oleh akad yang digunakan. Pada akad *murabahah* hubungan antara pihak bank dan nasabah adalah penjual dan pembeli sementara pada akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* hubungan keduanya adalah pihak yang menyewakan dan penyewa

sementara hubungan yang timbul pada akad *musyarakah mutanaqishah* adalah mitra kerjasama.

Berdasarkan sumber keuntungan yang diperoleh, pada akad IMBT, bank syariah memperoleh keuntungan didasarkan oleh manfaat sewa. Sementara itu, pada akad *musyarakah mutanaqishah* sumber keuntungan yang diperoleh atas dasar manfaat sewa dan penjualan proporsi pemilikan bank syariah kepada nasabah. Pada akad *murabahah*, bank syariah memperoleh keuntungan atas laba penjualan obyek pembiayaan. Adapun berdasarkan resiko yang ditimbulkan, akad *murabahah* relatif lebih rendah dikarenakan besaran pembayaran sejak awal hingga akhir akad tetap, sementara pada akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* pembayaran sewa tidak selalu sama atau dapat terjadi perubahan selain itu apabila nasabah melakukan wanprestasi pihak bank syariah harus menganggung tunggal kerugian yang ditimbulkan. Pada pembiayaan dengan menggunakan akad *Musyarakah mutanaqishah*. Skema tersebut antara nasabah dan bank syariah sama-sama memperoleh manfaat sehingga dalam implementasinya lebih mudah diterapkan. Namun apabila dilihat berdasarkan prinsip syariah, sebagian ulama masih memperdebatan apakah boleh nasabah selaku pemilik obyek pembiayaan tersebut menyewa rumah tersebut. Dalam implementasinya akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* sudah tidak diterapkan lagi pada pembiayaan KPR pada perbankan syariah karena memiliki resiko yang relatif tinggi dibandingkan akad yang lain. Sementara akad *murabahah* merupakan akad yang paling umum digunakan pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di perbankan syariah sebab memiliki resiko relatif lebih rendah. Namun pada implementasinya akad *murabahah* masih sering ditemukan penyimpangan dalam pelaksanaannya.

5.2 Saran

Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah pada Perbankan Syariah merupakan salah satu pilihan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah. Ragamnya akad pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di Perbankan Syariah memberikan pilihan kepada masyarakat untuk dapat menggunakan akad yang sesuai dengan kebutuhan. Adapun yang dapat peneliti sarankan adalah sebagai berikut:

1. Sebaiknya Dewan Pengawas Syariah melakukan pengawasan secara aktif dalam pelaksanaan bentuk-bentuk perikatan atau akad dalam produk-produk Lembaga Keuangan Syariah sebab dalam implementasinya masih ditemukan ketidaksesuaian dengan prinsip syariah.
2. Diharapkan agar perbankan syariah menjalankan kegiatan operasionalnya berpedoman pada Peraturan Bank Indonesia (PBI) No.7/46/PBI/2005 Tentang Standarisai Akad maupun Fatwa-Fatwa terkait yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) sehingga dalam implementasinya sesuai dengan prinsip syariah.
3. Sebaiknya perbankan syariah mengadakan workshop atau seminar baik untuk pegawai maupun untuk masyarakat umum mengenai akad-akad pada produk perbankan syariah, sehingga pemahaman baik bagi pegawai maupun masyarakat umum memahami lebih rinci dan jelas terkait akad-akad pada suatu produk pembiayaan di perbankan syariah sekaligus dapat meningkatkan angka literasi keuangan syariah.
4. Sebaiknya perbankan syariah lebih meningkatkan lagi sosialisasi ke masyarakat tentang Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di Perbankan

Syariah. Sebab cukup banyak masyarakat yang belum mengetahui bahwa pada perbankan syariah terdapat Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah.

5. Diharapkan dalam penelitian selanjutnya dapat lebih mendalami atau mengkaji terkait perlu adanya kebijakan mengenai akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* agar akad tersebut dapat diimplementasikan kembali pada pembiayaan di perbankan syariah.



DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, Abu Umar Faruq. 2010. *Housing Finance of Australian Islamic Financial Service Providers (IFSPS): an Empirical Analysis From Shariah Perspectives*. Journal of Economic and Management: Vol. 18, No. 1 Tahun 2010
- Al-Qur'an. 2007. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Jakarta: Kementrian Agama Republik Indonesia
- Anggesti, Irma. 2011. *Kepemilikan Rumah Atas Nama Bank Syariah Tinjauan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah Dalam Akad Murabahah, Ijarah Al Muntahiyah Bi Al Tamlik, Musyarakah Mutanaqisha*. Depok: Universitas Indonesia
- Bank Indonesia. 2013. *Memiliki Rumah Sendiri Dengan KPR*. Jakarta. www.bi.go.id/id/iek/produk-jasa-perbankan/jenis/Documents/KPRRumah.pdf (Diakses pada 17 Desember 2017)
- Bank Indonesia. 2017. *Kajian Stabilitas Keuangan No. 29, September 2017*. Jakarta
- BPS. 2013. *Proyeksi Penduduk Indonesia 2010-2035*. Jakarta
- BPS. 2015. *Persentase Rumah Tangga Menurut Status Rumah yang Ditempati, 2005-2014*. Malang. <https://malangkota.bps.go.id/statictable/2015/03/21/509/persentase-rumah-tangga-menurut-status-rumah-yang-ditempati--2005-2014.html> (Diakses pada 17 Desember 2017)
- Creswell, J. W. 2010. *Research design: pendekatan kualitatif, kuantitatif, dan mixed*. Yogyakarta: PT Pustaka Pelajar.
- Djiwandono, Patrisius Istiarto. 2015. *Meneliti Itu Tidak Sulit: Metodologi penelitian Sosial dan Pendidikan Bahasa Indonesia*. Yogyakarta : Deepublish
- DSN MUI. 2000. *Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Murabahah*. Jakarta
- DSN MUI. 2002. *Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*. Jakarta
- Fauziah, Ika Yunia. 2014. *Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid al-Syariah*. Jakarta : Prenada Media Group
- Fuady, Munir. 1996. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung : Citra Aditya Bakti
- Haris, Helmi. 2007. *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)*. Vol. I, No. 1 Juli 2007
- Hijrianto, Didik. 2010. *Pelaksanaan Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram*. Semarang: Universitas Diponegoro

- Ilmi, Raudlatul. 2014. *Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR Muamalat (Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Kantor Cabang Malang)*. Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim
- Iskandar. 2016. *Implementasi Teori Hirarki Kebutuhan Abraham Maslow Terhadap Peningkatan Kinerja Pustakawan*. Khizanah Al-Hikmah Vol. 4 No. 1 Januari – Juni 2016
- Ismail, Shafinar dan Farah Azmi. 2014. *Selection Criteria For Islamic Home Financing In Malaysia*. Journal of business and society: Vol. 15 No. 1 tahun 2014
- Jailani. M Syahrani. 2013. *Ragam Penelitian Qualitative (Ethnografi, Fenomenologi, Grounded Theory, dan Studi Kasus)*. Edu-Bio; Vol. 4 Tahun 2013.
- Jannah, Nur. 2015. *Analisis Sistem Pembiayaan KPRS Berdasarkan Akad Murabahah Pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang*. Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim
- Kompas. 2018. *Presdir Coldwell Banker: Permintaan Apartemen Mahasiswa Masih Tinggi*. Jakarta. <http://properti.kompas.com/read/2018/01/17/103932521/presdir-coldwell-banker-permintaan-apartemen-mahasiswa-masih-tinggi> (Diakses pada 22 Januari 2018)
- Latifah, Nadia. 2013. *Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) pada Pembiayaan di BMT Bismillah Cabang Ngadirejo Temanggung*. Semarang
- Mantra, Ida Bagus. 2000. *Demografi Umum*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Maslow, Abraham H. 1984. *Motivasi dan Kepribadian: Teori Motivasi dengan Ancaman Hirarki Kebutuhan Manusia* (judul: asli: *Motivation and Personality*). Diterjemahkan oleh Nurul Iman. Jakart: PT. Pustaka Binaman Pressindo.
- Moleong, L. J. 2012. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya
- Mufid, Mohammad. 2016. *Ushul Fiqh Ekonomi dan Keuangan Kontemporer Dari Teori ke Aplikasi Edisi Kedua*. Jakarta: Prenadamedia Group
- Muhammad. 2005. *Pengantar Akuntansi Syariah*. Jakarta: Salemba Empat
- Nasution, S. 1988. *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*. Tarsito. Bandung Tarsito.
- OJK. 2016. *Industri Jasa Keuangan Syariah (Seri Literasi Keuangan Perguruan Tinggi)*. Jakarta
- OJK. 2017. *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*. Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen
- Pratama, Billy Arma. 2010. *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kebijakan Penyaluran Kredit Perbankan*. Vol. 19 No 2 Desember 2010

- Putra, I Dewa Gede dan Anak Agung Gede Yana. 2007. *Pemenuhan Atas Perumahan Salah Satu Upaya Penanggulangan Kemiskinan*. Vol. 5 No. 2
- Saudi, Amran. 2018. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group
- Sugiyono, 2008. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- Sukardi, 2007. *Metodologi Penelitian Pendidikan: Kompetensi dan Prakteknya*. Jakarta: Bumi.
- Sulaiman, Sofyan. 2016. *Penyimpangan Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah di Indonesia*. Jurnal Ekonomi Syariah. Vol. 1, No. 2 September 2016
- Sulaiman, Sofyan. 2017. *Penyimpangan Akad Murabahah di Perbankan Syariah dan Beberapa Isu Mengenai Murabahah*. Jurnal Madania. Vol. 7, No.1 2017
- Suryana, 2000, *Ekonomi Pembangunan: Problematika dan Pendekatan*, Jakarta: Salemba Empat.
- Sutendi, Adrian. 2009. *Perbankan Syariah, Tinjauan Beberapa Segi Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Tarmizi, Erwandi. 2017. *Harta Haram Muamalat Kontemporer*. Bogor: Berkat Mulia Insani
- Todaro, Michael P. 2001. *Pembangunan Ekonomi di Dunia Ketiga*. Jakarta: Erlangga.
- Ulya, Husna Ni'matul. 2018. *Penerapan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) Pada Transaksi Lembaga Keuangan Syariah*. Jurnal Studi Agama. Vol. 6 No.1 Juni 2018
- Wiroso. 2005. *Perhimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah*. Jakarta: Grasindo.
- Yamin, Muhammad. 2012. *Kajian Yuridis Akad Wakalah Pada Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dan Kaitannya Dengan Murabahah Di Bank Tabungan Negara Syari'ah Cabang Batam*. Medan: Universitas Sumatera Utara